PATRIZIA

JAHRESBERICHT ZUM 31.03.2022

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Überblick zur Fondsgesellschaft ... 5
2 Jahresabschluss ... 6
2.1 Bilanz zum 31.03.2022 ... 6
2.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.04.2021 bis zum 31.03.2022 ... 7
2.3 Anhang ... 8
2.3.1 Allgemeine Angaben ... 8
2.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ... 8
2.3.3 Angaben zur Bilanz ... 9
2.3.3.1 Vermögensangaben ... 9
2.3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz ... 12
2.3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ... 13
2.3.4.1 Sonstige Aufwendungen ... 13
2.3.4.2 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung ... 13
2.3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung ... 13
2.3.5.1 Verwendungsrechnung ... 13
2.3.5.2 Entwicklungsrechnung ... 13
2.3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten ... 14
2.3.5.4 Vergleichende Übersicht ... 14
2.3.5.5 Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV ... 14
2.3.6 Sonstige Pflichtangaben ... 14
2.3.6.1 Gesellschafter ... 14
2.3.6.2 Geschäftsführung ... 14
2.3.6.3 Angaben zur Transparenz ... 15
2.3.6.4 Angaben zum Vergütungsbericht ... 15
2.3.6.5 Angaben zur EU-TaxVO ... 15
2.3.7 Nachtragsbericht ... 16
3 Lagebericht 2021/2022 ... 17
3.1 Grundlagen der Gesellschaft ... 17
3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen ... 17
3.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele ... 17
3.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ... 18

3.2 Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht ... 19
3.2.1 Standortprofil Luxemburg ... 19
3.2.1.1 Makrolage Luxemburg ... 19
3.2.1.2 Studentisches Wohnen Luxemburg ... 20
3.2.2 Standortprofil Brüssel ... 20
3.2.2.1 Makrolage Brüssel ... 20
3.2.2.2 Wohnimmobilienmarkt Brüssel ... 20
3.2.3 Standortprofil Amsterdam ... 21
3.2.3.1 Makrolage Amsterdam ... 21
3.2.3.2 Wohnimmobilienmarkt Amsterdam ... 21
3.2.4 Standortprofil Hamburg ... 22
3.2.4.1 Makrolage Hamburg ... 22
3.2.4.2 Wohnimmobilienmarkt Hamburg ... 22
3.2.4.3 Studentisches Wohnen Hamburg ... 23
3.2.5 Standortprofil Dublin ... 23
3.2.5.1 Makrolage Dublin ... 23
3.2.5.2 Studentisches Wohnen Dublin ... 24
3.2.6 Standortprofil Vantaa/Helsinki ... 24
3.2.6.1 Makrolage Vantaa/Helsinki ... 24
3.2.6.2 Büroimmobilienmarkt Vantaa/Helsinki ... 24
3.2.7 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum ... 25
3.2.8 Geschäftsverlauf ... 25
3.2.9 Lage der Gesellschaft ... 30
3.2.9.1 Ertragslage ... 30
3.2.9.2 Finanzlage ... 30
3.2.9.3 Vermögenslage ... 30
3.2.9.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB ... 31
3.2.9.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.03.2022 ... 31
3.2.9.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote ... 32
3.2.9.7 Angaben gemäß § 300 KAGB ... 32
3.3 Risikobericht ... 33
3.3.1 Risikomanagementsystem ... 33
3.3.2 Risiken ... 33

3.4 Prognosebericht 37
4 Vermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers 39
5 Bilanzeid 44

1 ÜBERBLICK ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Gesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg HRA 19967
Steuernummer	103/187/04908
Emissionsjahr	2019/Platzierungsbeginn 2020
ISIN/WKN/LEI	DE000A2PW9Z6 / A2PW9Z/391200O1UQPCWP0JSF40
Anzahl Gesellschafter	744
Anzahl der umlaufenden Anteile	32.291
Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag	32.291.000,00 € zzgl. 1.604.550,00 € Ausgabeaufschlag
Mindestzeichnungssumme	5.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Angestrebte Liquiditätsauszahlungen	Nach Abschluss der Investitionsphase (geplant im Jahr 2023) rd. 3,5 % - 4,0% p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern
Auszahlung für das zum 31.03.2022 endende Geschäftsjahr (noch laufende Investitionsphase)	3,5 %
Steuerliche Behandlung	Konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Wesentlichen der Investmentbesteuerung mit einer 80 % Teilfreistellung unterliegen sollten sowie voraussichtlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung im Privatvermögen hält.
Treuhandkommanditistin	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Nettoinventarwert (NAV) zum 31.03.2022	33.405.426,71€
Gesamtkostenquote in % zum NAV	0,44 %

2 JAHRESABSCHLUSS

2.1 BILANZ ZUM 31.03.2022

Investmentanlagevermögen	31.03.2022		31.03.2021
	EUR	EUR	TEUR
A. AKTIVA			
1. Anschaffungsnebenkosten		12.931,00	4
2. Beteiligungen		28.777.715,51	13.888
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		5.932.681,38	360
Summe Aktiva		34.723.327,89	14.252
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		282.324,68	209
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern		4.760,00	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		1.030.816,50	284
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	32.291.000,00		14.219
b) Kapitalrücklage	1.405.146,29		701
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.680.685,68		205
d) Gewinnvortrag/Verlustvortag	-1.366.224,65		-106
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	-1.605.180,61		-1.260
		33.405.426,71	13.759
Summe Passiva		34.723.327,89	14.252

2.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.04.2021 BIS ZUM 31.03.2022

		2021 / 2022		2020 / 2021
Investmenttätigkeit		EUR	EUR	TEUR
1.	**Erträge**			
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	35.166,66		1
	b) Sonstige betriebliche Erträge	66,91		0
	Summe der Erträge		35.233,57	1
2..	**Aufwendungen**			
	a) Verwaltungsvergütung	-31.435,00		-19
	b) Verwahrstellenvergütung	-14.018.21		-6
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.595,60		-14
	d) Sonstige Aufwendungen	-1.581.365,37		-1.222
	Summe der Aufwendungen		-1.640.414,18	-1.261
3.	**Ordentlicher Nettoertrag**		**-1.605.180,61**	-1.260
4.	**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**		**-1.605.180,61**	-1.260
	Zeitwertänderung			
	a) Erträge aus der Neubewertung	2.476.455,83		205
	b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-952,00		0
	Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.475.503,83	205
5.	**Ergebnis des Geschäftsjahres**		**870.323,22**	**-1.055**

2.3 ANHANG

2.3.1 Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.04.2021 bis 31.03.2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Person als persönlich haftendem Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 un IV HGB eine kleine Personengesellschaft. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des §158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzeid nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

2.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Anschaffungsnebenkosten**, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligungen anfallen, werden analog zu § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des jeweiligen Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von 10 Jahren, linear abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** werden unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden gemäß § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Die **Rückstellungen** werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten grundsätzlich alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die **Verbindlichkeiten** werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

2.3.3 Angaben zur Bilanz

2.3.3.1 Vermögensangaben

Angaben zum Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF (Spezialfonds)

Die Gesellschaft besitzt 17.900 Aktien mit einem Nominalwert in in Höhe von 17.900.000,00 € an dem maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF, Luxemburg, und hält somit 10,83 % der Aktien dieses Zielfonds per 31.03.2022. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zu den Immobilien nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am PATRIZIA Europe Residential Plus SICAV-RAIF:

PATRIZIA ERP BRUSSELS BAMBOU SRL (Immobiliengesellschaft die die nachstehend beschriebene Immobilie hält): 1190 Forest, Brüssel, Avenue de Haveskercke 40-62, Rue du Bambou 18-38

a) Die Grundstücksgröße beträgt 5.423 m².
b) Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 58 Wohnungen und 58 Tiefgaragenstellplätzen in Forest, Brüssel.
c) Die Immobilie wurde im Jahr 2019 erbaut und 2019 von der belgischen Immobiliengesellschaft erworben und diese wird von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten
d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.676 m².
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 5,17 % (bezogen auf die Wohneinheiten)
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 5,17 %
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 57,74 %.
h) Die Mietverträge sind unbefristet.
i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 22.600.000 € angesetzt.
j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Melchior de La Pomélie und Nick Harris, Savills zugrunde.
k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

PATRIZIA ERP Unival II S.à r.l. (Immobiliengesellschaft die die nachstehend beschriebene Immobilie hält):
4363 Esch-sur-Alzette, Boulevard des Lumières 4, Luxembourg

a) Die Grundstücksgröße beträgt 2.540 m².
b) Es handelt sich um ein Wohnobjekt für studentisches Wohnen mit 204 modernen Einheiten mit untergeordneten Gewerbeflächen im EG sowie mit 94 Tiefgaragenstellplätzen.
c) Die Immobilie wurde im Jahr 2017 erbaut und 2019 von der luxemburgischen Objektgesellschaft erworben und wird von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten.
d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.669 m².
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 10,29 % (bezogen auf die Wohneinheiten). Die Leerstandsquote für die Gewerbeflächen zum 31.03.2022 beträgt 100 %.
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 10,29 %.
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 45,53 %.
h) Die Mietverträge sind unbefristet.
i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 59.962.398 € angesetzt.
j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Melchior de La Pomélie und Nick Harris, Savills zugrunde.
k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

PATRIZIA ERP Amsterdam S.à r.l. (Immobiliengesellschaft die die nachstehend beschriebene Immobilie im Teileigentum unter einem Erbbaurecht nach niederländischem Recht hält):
1033 Amsterdam, Hellingstraat 10-114, 118-274/Ms. Van Riemsdijkweg 48-184/NSDM-straat 204-206

a) Die zuordenbare Grundstücksgröße beträgt rund 2.481 m².
b) Es handelt sich hierbei um 114 moderne Wohneinheiten sowie 57 Tiefgaragenstellplätze, die im Teileigentum gehalten werden.
c) Die Immobilie in dem sich die Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätze befinden wurde im Jahr 2020 erbaut und im gleichen Jahr im Zuge eines Share-Deals von einer luxemburgischen Immobiliengesellschaft, der PATRIZIA ERP Amsterdam S.à r.l., erworben. Diese Gesellschaft wird wiederum von der Holdinggesellschaft PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten.
d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 7.821 m².
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 4,39 %.
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 4,39 %.
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 50,72 %.
h) Die Mietverträge sind unbefristet.
i) Die Immobilie (o.g. Wohneinheiten nebst Tiefgaragenstellplätzen) wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 55.300.000 € angesetzt.
j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Herrn M. Onderstal, J. Damhuis und N. Harris, Savills zugrunde.
k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

PATRIZIA ERP Hamburg Rissen S.à r.l (Immobiliengesellschaft die die nachstehend beschriebene Immobilie hält): Alte Sülldorfer Landstraße 400, 411, 22559 Hamburg (Rissen)

a) Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt rund 14.110 m².
b) Es handelt sich hierbei um moderne Wohnobjekte mit 92 Wohneinheiten sowie untergeordnet mit weiterhin 24 Gewerbeeinheiten nebst einer Kindertagesstätte.
c) Die Immobilie wurde zum 10.12.2021 fertiggestellt und wurde von der luxemburgischen Immobiliengesellschaft, der PATRIZIA ERP Hamburg Rissen S.à r.l angekauft.
d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 12.650 m².
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 39,13 % für die Wohneinheiten und 73,81 % bei den Gewerbeeinheiten.
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 39,13 % für die Wohneinheiten und 73,81 % bei den Gewerbeinheiten.
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 51,65 %.
h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 4,66 Jahre, wobei die Wohnungsmietverträge eine unbefristete Laufzeit haben.
i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 55.180.000 € angesetzt.
j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Herrn Timo Bill, IMWECO GmbH zugrunde.
k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

PATRIZIA ERP Berlin S.à r.l. (Immobiliengesellschaft die das Objekt Dublin, Parkgate hält):
Highlight Parkgate, 43 Montpelier Hill Stoneybetter, Dublin 7, Irland

a) Die Grundstücksgröße beträgt rund 4.583 m².
b) Es handelt sich hierbei um ein Wohnobjekt mit 319 Studentenapartments.
c) Die Immobilie ist zum 21.12.2021 in den Besitz der luxemburgischen Immobiliengesellschaft PATRIZIA ERP Berlin S.à r.l übergegangen (Asset-Deal). Diese Gesellschaft wird wiederum von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten.
d) Die Gebäudenutzfläche 8.706 m².
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 0,00 %.
h) Die Mietverträge sind unbefristet.
i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 63.150.000 € angesetzt.
j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Frau Meike Opfermann und Herrn Simon Ritsch, CBRE GmbH zugrunde.
k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Angaben zum Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Spezialfonds)

Die Gesellschaft besitzt ferner eine Beteiligung von nominal 4.300.000,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, einem Spezialfonds gemäß KAGB und hält zum 31.03.2022 einen Anteil von 30,03 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Hamburg, Schloßstraße 107, 109, 22041 Hamburg

a) Die Grundstücksgröße beträgt 3.039 m².
b) Es handelt sich um ein Studentenwohnheim in Hamburg; Stadtteil Wandsbek welches langfristig an einen Betreiber vermietet ist.
c) Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1953 erbaut und in den Jahren 2016 bis 2018 umfassend saniert. Die Immobilie wurde zum 18.09.2019 von der Objektgesellschaft des Zielfonds erworben.
d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.529,32 m².
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 55,23 %.
h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 11,58 Jahre.
i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 27.410.000 € angesetzt.
j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung in Höhe von 130,54 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Timo Bill, IMWECO GmbH, Koblenz zugrunde.
l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Angaben zum Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Publikumsfonds)

Die Gesellschaft besitzt weiterhin eine Beteiligung von nominal 4.099.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) an der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, einem Publikumsfonds gemäß KAGB und hält zum 31.03.2022 einen Anteil von 11,23 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Helsinki, Ratatie 11, 01300 Vantaa, Finnland

a) Die zuordenbare Grundstücksgröße beträgt 5.224 m².
b) Es handelt sich um eine Büroimmobilie nebst Stellplätzen in einem Parkhaus in Vantaa (Hauptstadtregion Helsinki), Finnland, die im Teileigentum mittelbar gehalten wird.
c) Der gesamte Immobilienkomplex und damit auch das in Teileigentum gehaltene Immobilienvermögen wurde 2015 - 2017 erbaut und 2019 mittelbar von der Fondsgesellschaft erworben.
d) Die vermietbare Fläche beträgt 14.325,50 m²
e) Zum 31.03.2022 beträgt die Leerstandsquote 1,63 %.
f) Zum 31.03.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,63 %.
g) Zum 31.03.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 50,84 %.
h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 1,92 Jahre.
l) Die Immobilie (Anteil Teileigentum) wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 69.390.000,00 € angesetzt.
m) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung in Höhe von 19.183,74 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
n) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Dipl.-Ing. Karsten Hering, München zugrunde.
o) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2.3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 5.932.681,38 € sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben enthalten.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss zum 31.03.2022 in Höhe von 29.149,18 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 11.781,00 €, die KVG-Vergütung in Höhe von 11.800,00 €, die Vergütung für die Verwahrstelle in Höhe von 9.400,00 € sowie Kosten für die Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 218.437,50 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Kapitaleinzahlungen von erst im April 2022 beitretenden Zeichnern in Höhe von 1.030.450,00 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitenspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.03.2022	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	4.760,00 € (VJ: 0.00 €)	4.760,00 € (VJ: 0,00 €)	0,00 € (VJ: 0,00 €)	0,00 € (VJ: 0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten Andere	1.030.816,50 € (VJ: 283.619,00 €)	1.030.816,50 € (VJ: 283.619,00 €)	0,00 € (VJ: 0,00 €)	0,00 € (VJ: 0,00 €)
	1.035.576,50 € (VJ: 283.619,00 €)	1.035.576,50 € (VJ: 283.619,00 €)	0,00 € (VJ: 0,00 €)	0,00 € (VJ: 0,00 €)

2.3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

2.3.4.1 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1.536.120,00 €, Rechtsberatungskosten in Höhe von 1.085,28 €, die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 29.149,18 € und sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 14.032,13 €.

2.3.4.2 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,44 %; die auf Ebene der Beteiligungen belasteten Kosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

2.3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

2.3.5.1 Verwendungsrechnung

1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.605.180,61 €
2.	Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3.	Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.605.180,61 €
4.	Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5.	Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

2.3.5.2 Entwicklungsrechnung

I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		13.758.907,20 €
	1.	Entnahmen für das Vorjahr	-199.403,71 €
	2.	Zwischenentnahmen	0,00 €
	3.	Mittelzufluss	
		a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	18.975.600,00 €
		b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
	4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.605.180,61 €
	5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.475.503,83 €
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		33.405.426,71 €

2.3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.03.2022 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschaften	
1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	0,00 €
	0,00 €

II. Kapitalanteil Kommanditisten	
1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	32.291.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	1.604.550,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-199.403,71 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-1.161.042,80 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	870.323,22 €
	33.405.426,71 €

2.3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Wert des Investmentvermögens	33.405.426,71 €	13.758.907,20 €	214.295,80 €
Anteilwert	1.034,51 €	967,64 €	680,30 €

2.3.5.5 Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 33.405.426,71 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.034,51 €. Insgesamt sind 32.291 Anteile im Umlauf.

2.3.6 Sonstige Pflichtangaben

2.3.6.1 Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die CB Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Tanja Hanrieder, München.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

2.3.6.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer, befugt:

- Herr Joachim Fritz, Inning am Ammersee, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,
- Herr Andreas Heibrock, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 200.000,00 €.

2.3.6.3 Angaben zur Transparenz

Die Angaben zum Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, Daten zum Leverage, Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen und zum Risikoprofil können dem Lagebericht entnommen werden.

2.3.6.4 Angaben zum Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der PATRIZIA GrundInvest. Die variable Vergütung vergütet nachhaltige Leistungen und vermeidet Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken.

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA GrundInvest erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt, das in zwölf gleichen Monatsbezügen ausbezahlt wird. Neben dem Jahresgrundgehalt werden Mitarbeitern noch weitere feste Vergütungsbestandteile wie zum Beispiel ein Dienstwagen, vermögenswirksame Leistungen oder eine Shopping Card gewährt. Das Gesamtgehalt kann grundsätzlich einen variablen Gehaltsbestandteil beinhalten. Auch freiwillige Altersversorgungsleistungen können bei der Gesellschaft Bestandteil der Vergütung sein.

Der Gesamtpool der variablen Vergütung als die Summe der ermittelten maximal erreichbaren Beträge an variabler Vergütung wird vor Gewährung der Prüfung unterzogen, ob dieses Gesamtvolumen im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation und Liquidität der Gesellschaft angemessen ist; andernfalls sind die variablen Vergütungen (quotal) zu kürzen.

Ein Mitglied des Aufsichtsrats der PATRIZIA GrundInvest bezieht eine marktübliche Vergütung, die beiden anderen Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung.

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB:

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.499.891 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.450.762 € und variable Vergütungsanteile von 1.049.129 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2021 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.274.228 € gezahlt.

2.3.6.5 Angaben zur EU-TaxVO

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 6 dieser Verordnung zuzuordnen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.06.2020).

2.3.7 Nachtragsbericht

Bis Anfang Juli 2022 konnten weitere 5.984.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) an Eigenkapital platziert werden.

Die Fondsgesellschaft hat im Mai 2022 eine Beteiligung an dem geschlosssenen Spezial-AIF PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Höhe 3,5 Mio. € gezeichnet und die Kapitaleinlage vollständig geleistet. Hierbei handelt es sich um ein gemischt genutztes Büro- und Geschäftshaus mit der Adresse „Anger 81“ in der Innenstadt von Erfurt, das an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet ist. Es wird während der geplanten Fondslaufzeit auf Ebene des Zielfonds eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. vor Steuern sowie eine Gesamtausschüttungsrendite von 5,50 % p. a. angestrebt.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft im Mai 2022 eine weitere Beteiligung am maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus in Höhe von 5,3 Mio. € gezeichnet. Die Gesamtbeteiligung beträgt am PATRIZIA Europe Residential Plus nunmehr 23,2 Mio. €.

Die Fondsgeschäftsführung hat im April 2022 beschlossen, dass aufgrund der aktuellen Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2021/2022 eine Auszahlung in Höhe von 3,50 % (ggf. zeitanteilig bezogen auf den Gesellschafterbeitritt) zum 30.06.2022 geleistet wird. Damit tätigt die Fondsgesellschaft, wie im Vorjahr, bereits vor Ablauf der Investitionsphase eine Auszahlung an die Gesellschafter/Treugeber, wobei derartige Auszahlungen konzeptgemäß erst nach Ablauf der Investitionsphase vorgesehen sind bzw. waren. Dies ist der bisher guten Geschäftsentwicklung der Fondsgesellschaft geschuldet, wobei die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft auch nach der Auszahlung aus Sicht der Fondsgeschäftsführung bisher in Übereinstimmung mit den gesellschafsvertraglichen Regelungen jederzeit angemessen war.

Augsburg, den 12.08.2022

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz gez. Andreas Heibrock

3 LAGEBERICHT 2021/2022

3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen (Fondsgesellschaft). Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PATRIZIA GrundInvest oder KVG) bestellt.

Die Anleger beteiligen sich mittelbar an der Fondsgesellschaft als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 5.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die Fondsgesellschaft und die PATRIZIA GrundInvest sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

3.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. mittelbare) Investition in zulässige Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der Anlagegrundsätze und -grenzen gemäß der Anlagebedingungen, die für die Fondsgesellschaft gelten.

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), zu tätigen. Auf der Grundlage der Vorgaben der Anlagebedingungen soll neben der Investition in diesen Zielfonds in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände investiert werden, wobei dies zu einer zusätzlichen Diversifizierung führt.

Die Investitionen in zulässige und geeignete Zielfonds bzw. Vermögensgegenstände sind in der Regel für eine Laufzeit von länger als 10 Jahren geplant, wobei die konkrete Laufzeit der Zielfonds davon abhängen wird, ob die Marktsituation für den Verkauf deren Vermögensgegenstände für deren Investoren günstig ist oder ob ggf. die Laufzeiten aufgrund ungünstiger Marktverhältnisse verlängert werden. Es werden auf Ebene der Zielfonds ggf. auch entsprechende Beschlussfassungen der Mehrheit der Investoren erfolgen, um hierüber jeweils zu entscheiden. Allerdings sind nur Investitionen in geschlossene Zielfonds mit grundsätzlich begrenzter Laufzeit möglich. Nach Liquidation der Zielfonds ist vorgesehen, die Rückflüsse jeweils an die Anleger auszukehren, wobei dies für die einzelnen Zielfonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Laufzeit der Fondsgesellschaft erfolgen kann. Auch wenn konzeptgemäß, d.h. bei ggf. vorheriger Auflösung der Zielfonds bzw. Veräußerung aller Vermögensgegenstände die Fondsgesellschaft auch deutlich früher enden kann, ist aus vorstehenden Gründen die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.03.2038 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) an den Ergebnissen aus den Investitionen der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in geeignete Zielfonds, anteilig partizipiert. So werden, für den Zeitraum nach Abschluss der Investition des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in zulässige und geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagebedingungen, Auszahlungen während der geplanten Fondslaufzeit von rd. 3,5 % – 4,0 % p. a. sowie eine Gesamtrendite von > 4,5 % p. a. (jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern auf Anlegerebene) angestrebt.

3.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgerichts Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Umfang der Verwaltungstätigkeit:
Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 1/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KaMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die PATRIZIA GrundInvest ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn sich diese nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt auch die Funktion der Treuhandkommanditistin. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditistin, einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen, ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen. Es wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:
  INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.
- Datenschutzbeauftragter:
  Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.
- Interne Revision:
  Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:
  PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:
Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die PATRIZIA GrundInvest im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die PATRIZIA GrundInvest als Bevollmächtigte der Fondsgesellschaft in deren Namen und für deren Rechnung.

3.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

3.2.1 Standortprofil Luxemburg

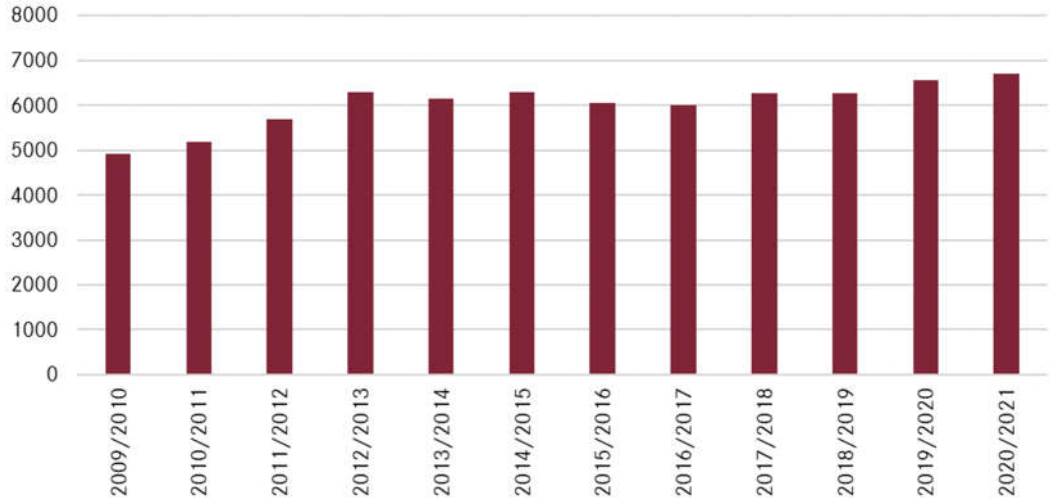
3.2.1.1 Makrolage Luxemburg

Die Stadt Luxemburg ist die Hauptstadt des Großherzogtums Luxemburg im Westen Mitteleuropas. Gemeinsam mit Belgien und den Niederlanden bildet Luxemburg die Benelux-Staaten. Knapp 20 % der Bevölkerung leben in der Hauptstadt. Die Stadt Luxemburg ist neben Brüssel und Straßburg Verwaltungssitz der Europäischen Union. Zudem ist Luxemburg ein wichtiger Finanzplatz. Sie ist nach den Vereinigten Staaten das weltweit zweitgrößte Kompetenzzentrum für Investmentfonds und das größte Private-Banking-Zentrum in der Eurozone.

3.2.1.2 Studentisches Wohnen Luxemburg

Seit 2003 gibt es in Luxemburg eine eigenständige Universität. Im Wintersemester 2020/2021 gab es über 6.700 Studenten an der mehrsprachigen, internationalen und forschungszentrierten Universität. Durch den Aufbau der Universität soll Luxemburg als Forschungsstandort gestärkt und als Wirtschaftsstandort gefestigt werden. Zudem sollen vermehrt ausländische Studenten nach Luxemburg gelockt werden.

Entwicklung Studenten in Luxemburg



Quelle: PATRIZIA, Statistik Luxemburg

3.2.2 Standortprofil Brüssel

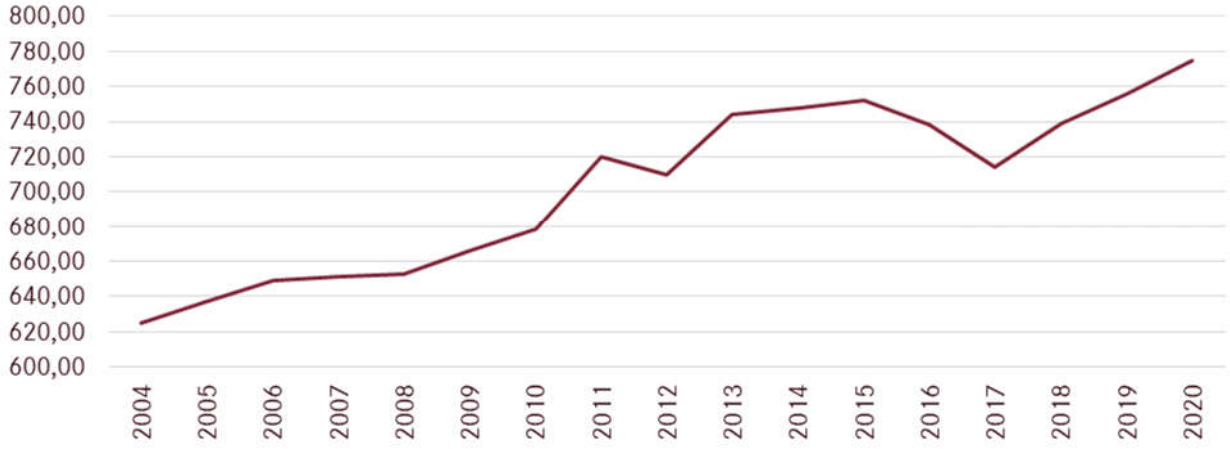
3.2.2.1 Makrolage Brüssel

Die Stadt Brüssel bildet das Zentrum der Region Brüssel-Hauptstadt. Die Stadt stellt den Hauptsitz der Europäischen Union sowie den Sitz der NATO, und das Generalsekretariat der Benelux-Union. Durch diese Institutionen haben sich in Brüssel viele internationale Großunternehmen niedergelassen. Zusammen mit seinen umliegenden Gemeinden ist Brüssel als Industrie- und Handelsstadt bekannt. Zwei Universitäten, mehrere Hochschulen und Akademien machen Brüssel zu einem Wissenschaftszentrum. Zudem ist Brüssel im Zentrum des Landes ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bedeutender Wirtschaftsstandort.

3.2.2.2 Wohnimmobilienmarkt Brüssel

Seit Jahren war in Brüssel ein positives Bevölkerungswachstum zu beobachten, mit jährlichen Wachstumsraten von knapp 1 %. Auch die Wachstumsprognose der Bevölkerung zwischen 2020 und 2030 ist positiv und lässt ein weiteres Wachstum von 7,1 % erwarten. Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Der stetige Anstieg der Mieten in Brüssel wurde lediglich 2016 und 2017 unterbrochen und stieg seit 2018 wieder an. Im Vergleich zum Vorjahr wuchsen die Mieten für Wohnimmobilien 2020 um 2,5 % an.

Mietentwicklung in Brüssel



Quelle: PATRIZIA, Observatoire des Loyers - Enquête 2018, 2019 Schätzung

3.2.3 Standortprofil Amsterdam

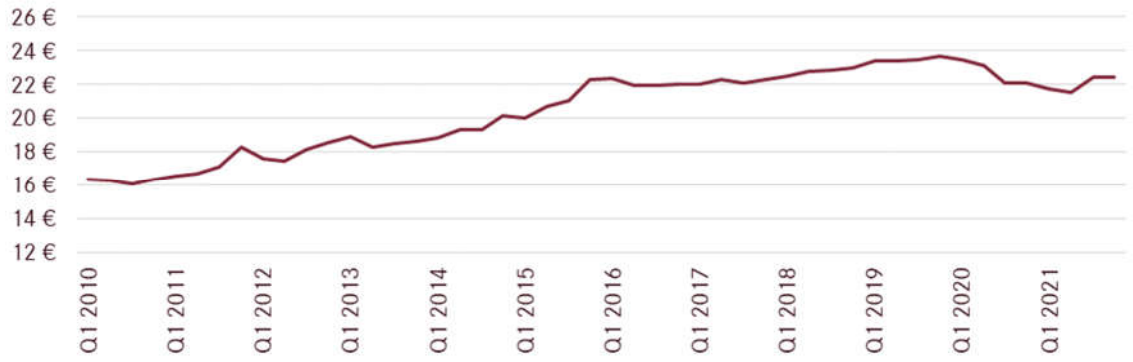
3.2.3.1 Makrolage Amsterdam

Die Hauptstadt der Niederlande ist die einwohnerstärkste Stadt des Landes. In Amsterdam haben viele niederländische Firmen und Banken ihren Hauptsitz, wie z.B. die Brauerei Heineken, der Elektronikkonzern Philips, die Großbanken ABN AMRO, Rabobank und die ING Groep. Auch internationale Unternehmen, wie Cisco Systems, haben sich in Amsterdam angesiedelt. Der Amsterdamer Hafen ist der zweitgrößte in den Niederlanden. Die Tourismusbranche ist eine der bedeutendsten Einnahmequellen der Stadt.

3.2.3.2 Wohnimmobilienmarkt Amsterdam

Der attraktive Standort Amsterdam verzeichnet seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum, mit Wachstumsraten von rund 1 % jährlich. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen, so liegt die Wachstumsprognose der Bevölkerung von 2020 bis 2030 bei 7,5 %. Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl wirkte sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Die Mieten in Amsterdam stiegen von Mitte 2017 bis Ende 2019 kontinuierlich an. Im Jahr 2020 setzte die Corona-Pandemie dem Anstieg ein Ende. Seit Mitte 2021 konnte allerdings wieder eine Steigerung beobachtet werden, sodass die Mieten im Vergleich zum Vorjahr zum 1,7 % auf 22,45 €/qm/Monat stiegen.

Mietentwicklung in Amsterdam



Quelle: PATRIZIA, Pararius

3.2.4 Standortprofil Hamburg

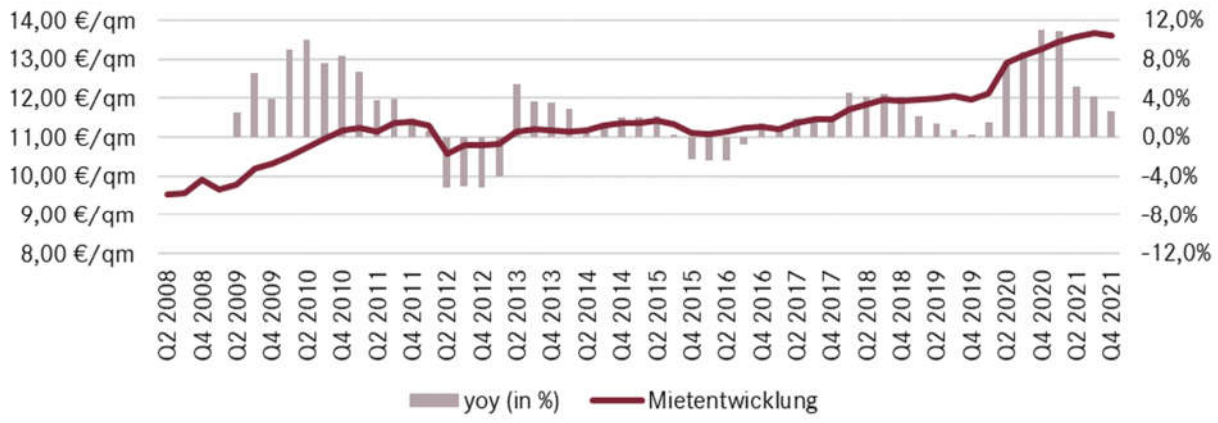
3.2.4.1 Makrolage Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und die achtgrößte Stadt der europäischen Union. Die Elbmetropole hat als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum überregionale Bedeutung und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Der Hamburger Hafen gehört zu den weltweit führenden Seehäfen. Folglich sind die Logistik und die maritime Wirtschaft sowie der Schiffbau und die Mineralölwirtschaft wichtige Wirtschaftszweige. Zudem ist Hamburg ein bedeutender Standort für die Luftfahrtindustrie (z.B. Airbus), Medien und Werbung. Nicht zuletzt ist Hamburg wichtiger Lehr- und Forschungsstandort in Deutschland und Europa. Zu den wichtigsten Einrichtungen zählen die Universität Hamburg, die TU Hamburg-Harburg und die Hochschule für angewandte Wissenschaft Hamburg.

3.2.4.2 Wohnimmobilienmarkt Hamburg

Der Hamburger Wohnimmobilienmarkt ist von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen liegt im Zeitraum 2008 bis 2025 bei durchschnittlich ca. 17.000 Wohnungen pro Jahr. Die höchste Fertigstellungsquote der vergangenen 15 Jahre lag bei gut 11.000 Wohnungen pro Jahr. Es ist also davon auszugehen, dass der Nachfrageüberhang in den kommenden Jahren bestehen bleiben wird, auch wenn die Fertigstellungszahlen deutlich anziehen sollten.

Mietentwicklung (Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung, 60-80 qm) Hamburg

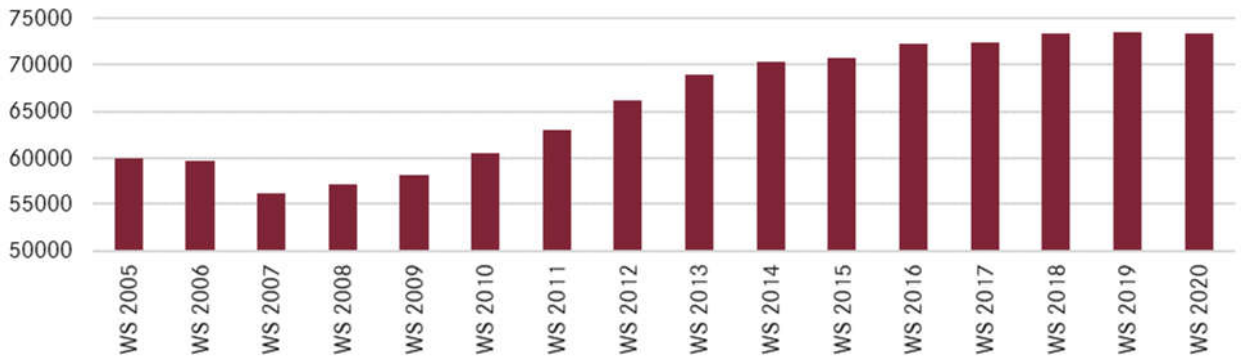


Quelle: PATRIZIA, VALUE Marktdaten

3.2.4.3 Studentisches Wohnen Hamburg

Seit 2007 sind in Hamburg steigende Studentenzahlen zu beobachten, welche seit 2018 in eine Seitwärtsbewegung übergegangen ist. Die Hansestadt gilt mit 18 höheren Bildungseinrichtungen sowie zahlreichen Forschungseinrichtungen als wichtiger Hochschulstandort in Deutschland. Bekanntheit hat neben der Universität und der technischen Hochschule die auf Bauwesen und Stadtentwicklung spezialisierte HafenCity Universität.

Entwicklung Anzahl der Studierenden in Hamburg



Quelle: PATRIZIA, Studentenwerk

3.2.5 Standortprofil Dublin

3.2.5.1 Makrolage Dublin

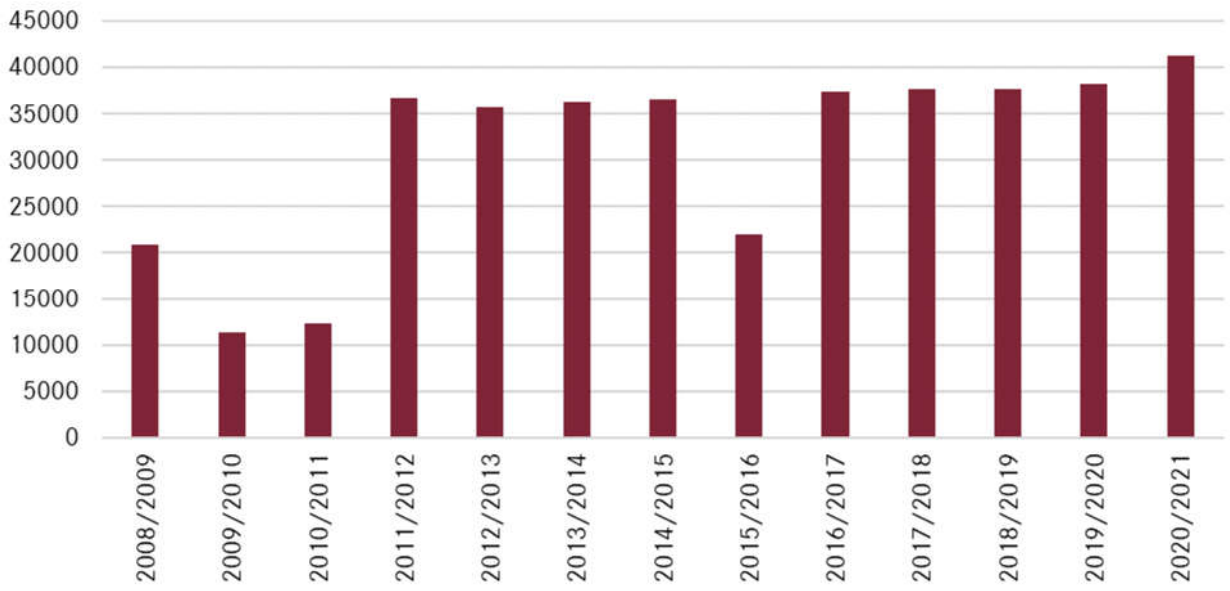
Dublin ist die Hauptstadt, der Regierungssitz und die größte Stadt der Republik Irland. Fast 30 % der Einwohner Irlands leben dort. Sie gehört zu den attraktivsten Städten für Firmen-Hauptquartiere in Europa. Somit überrascht es auch nicht, dass sich Dublin zu einem Zentrum der pharmazeutischen Industrie und des IT-Sektors entwickelt hat. Es sitzen Firmen wie Pfizer aber auch Google, Microsoft und Facebook in der Stadt. Abgesehen davon ist

Dublin das Finanzzentrum von Irland, denn dort befinden sich viele Versicherungen und europäische Banken. Des Weiteren ist Dublin sehr gut vernetzt, denn das gesamte irische Verkehrssystem ist auf die Stadt ausgerichtet.

3.2.5.2 Studentisches Wohnen Dublin

In Dublin gibt es mehrere Hochschulen, wie zum Beispiel das Trinity College Dublin, aber auch verschiedene andere wissenschaftliche sowie kulturelle Einrichtungen. Durch das breite Angebot an Bildungseinrichtungen nahm die Zahl der Studenten in den letzten Jahren immer weiter zu. Diese Entwicklung war auch im Wintersemester 2020/2021 zu beobachten, denn es kamen circa 3.000 neue Studenten hinzu.

Entwicklung Studenten in Dublin



Quelle: PATRIZIA, HEA

3.2.6 Standortprofil Vantaa/Helsinki

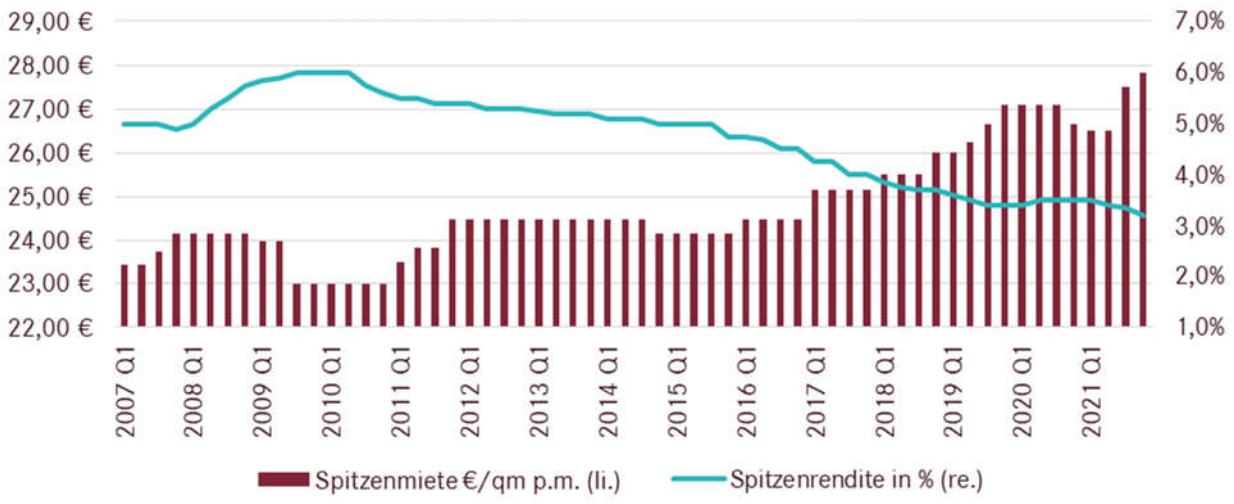
3.2.6.1 Makrolage Vantaa/Helsinki

Vantaa liegt in der als „Hauptstadtregion“ bezeichneten Agglomeration Helsinki, ist die viertgrößte Stadt in Finnland und grenzt direkt nördlich an die Hauptstadt Helsinki. Vantaa verfügt über gute Verkehrsanbindungen an Helsinki sowie mehrere Autobahnen, Bahnstrecken und einen internationalen Flughafen, der der größte Verkehrsflughafen in Finnland ist.

3.2.6.2 Büroimmobilienmarkt Vantaa/Helsinki

Die Metropolregion Helsinki zählt zu den wichtigsten wirtschaftlichen Regionen in Finnland und wurde hart von der Pandemie getroffen, wenngleich nicht so stark wie andere Regionen in Europa. 2021 zeigte die Wirtschaft bereits eine deutliche Erholung und wuchs um 4,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch auf dem Arbeitsmarkt zeigen sich Spuren der Erholung. Die Arbeitslosenquote blieb im Jahresdurchschnitt 2021 stabil bei 7,2 %. Der Bürovermietungsmarkt Helsinki zeigte 2021 Zeichen von Erholung. Zum Ende des Jahres 2021 lag die Leerstandsquote bei 13,7 %. Nachdem die Spitzenmiete 2020 coronabedingt einbrach, stieg sie im Jahresverlauf 2021 kontinuierlich an und lag im 4. Quartal 2021 auf einem Allzeithoch bei 27,80 €/qm. Die Spitzenrendite sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 3,2 %.

Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Vantaa/Helsinki



Quelle: PATRIZIA, PMA

3.2.7 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Platzierung des Eigenkapitals wurde im Geschäftsjahr 2021/2022 fortgesetzt. So konnten im Betrachtungszeitraum ein Betrag von 18.072.000,00 € zzgl. Ausgabeaufschlag platziert werden. Das Gesellschaftskapital beträgt zum 31.03.2022 somit 32.291.000,00 €. Der Gesellschafterbeitritt der noch im März 2022 angenommenen Gesellschafter (1.030.450,00 € inkl. Ausgabeaufschlag) erfolgt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 01.04.2022. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Gemäß Nachtrag Nr. 1 vom 22.07.2021 zum Verkaufsprospekt wurde u. a. die Platzierungsfrist bis max. zum 31.03.2023 festgelegt.

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements gemäß den Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags aus.

3.2.8 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und –grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mindestens 70 % in professionell gemanagte Immobilienfonds (Zielfonds), deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle beziehungsweise alternative Wohnimmobilien an europäischen Standorten vorsieht und/oder in Immobilienfonds, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten.

Dabei werden 60 % des der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den bereits existierenden geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus („Maßgeblicher Zielfonds“)

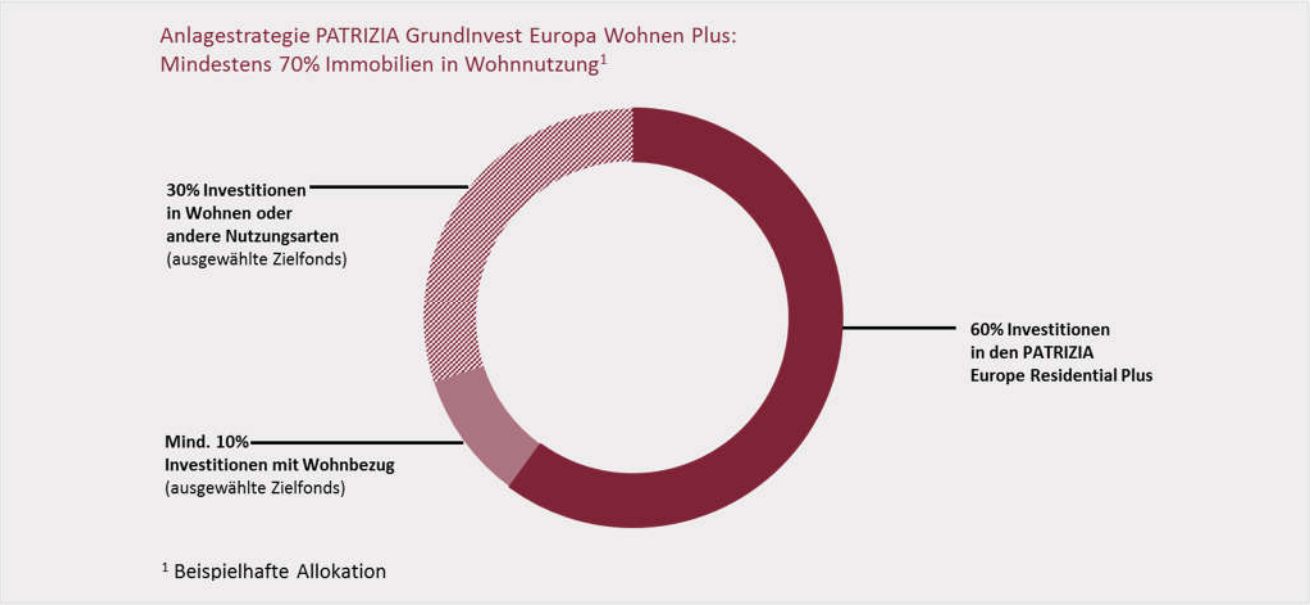
investiert werden, bei dem die PATRIZIA GrundInvest insbesondere als Anlageberater für das Portfoliomanagement fungiert. Der Fonds investiert insbesondere in ausgewählte Wohnimmobilien in prosperierenden Regionen Europas.

Maximal 30 % werden in einen oder mehrere weitere AIF investiert, deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in Wohnen oder andere Nutzungsarten vorsieht. Dabei können diese AIF auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.

Die Investitionen dürfen nur in AIF erfolgen, die in Euro denominiert sind und die keine Währungsrisiken beinhalten.

Die Anlagegrenzen müssen spätestens am Stichtag ein Jahr nach dem Ende der Platzierungsfrist der Fondsgesellschaft erfüllt sein.

In der folgenden Grafik ist eine beispielhafte Allokation der Anlagestrategie des PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus dargestellt.



Zum 31.03.2022 hält die Fondsgesellschaft folgende Beteiligungen:

PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF

Key Facts Fonds	PATRIZIA Europe Residential Plus
Strategie	♦ Paneuropäische Core bis Value-Add Strategie ♦ Diversifizierter buy-to-hold und buy-to-improve Ansatz – ergänzt um eine mögliche selektive Privatisierungsstrategie ♦ Fokus auf traditionelle und moderne Wohnformen – sowie untergeordnet gemischt genutzte Immobilien mit teilweise gewerblichen Nutzungen
Zielmarkt	♦ Eurozone (mit derzeitigem Fokus auf Deutschland und Benelux)
Fremdkapitalquote	♦ 50 % (max. 60 % - auf Objektebene zum Zeitpunkt des Ankaufs)
Zielvolumen	♦ Angestrebt 500 Mio. € Investitionsvolumen ♦ 165.589.000 € Eigenkapital (in Platzierung)
Investitionsphase	♦ Bis zu 30 Monate für den Portfolioaufbau
Fondslaufzeit	♦ Bis 31. Dezember 2031 (mit Verlängerungsoptionen)
Mindestbeteiligung	♦ 200.000,00 € für deutsche Anleger
Investitionsrestriktionen	♦ Max. 49 % Allokation pro Land ♦ Investitionen in mind. 3 Ländern
Zielrenditen	♦ Gesamtrendite: > 5,0 % p.a. ♦ Ausschüttungsrendite: 3,75 – 4,25 % p.a.
Währung	♦ Euro- keine Währungsrisiken

Der PATRIZIA Europe Residential Plus hat mittlerweile die folgenden Immobilien mittelbar angebunden:

Immobiliendaten Anlageobjekt	Studentenapartments in Luxemburg
Adresse	Boulevard des Lumières 4, 4363 Esch-sur-Alzette, Luxemburg, Luxemburg
Baujahr/Fertigstellung	2017
Hauptnutzung	Studentisches Wohnen mit 204 modernen Einheiten (Wohnungsgrößen 21 – 37 m²)
Vermietungsstand zum 31.03.2022	89,71 % (nach Wohneinheiten) 0,00 % (Retail)

Immobiliendaten Anlageobjekt	Wohnungen in Brüssel
Adresse	Avenue de Haveskercke 40 – 62, Rue du Bambou 18 – 38, 1190 Forest, Belgien
Baujahr/Fertigstellung	2019
Hauptnutzung	58 hochwertige Wohneinheiten mit Küchen (Wohnungsgrößen 39 – 124 m²)
Vermietungsstand zum 31.03.2022	94,83 % (nach Wohneinheiten)

Immobiliendaten Anlageobjekt	Wohnungen in Amsterdam
Adresse	Hellingstraat 100 – 245, Ms. Van Riemsdijkweg 18 – 152, 1033 PG Amsterdam, Niederlande
Baujahr/Fertigstellung	2019
Hauptnutzung	114 hochwertige Wohneinheiten mit Küchen (Wohnungsgrößen 51 – 127 m²)
Vermietungsstand zum 31.03.2022	95,61 % (nach Wohneinheiten)

Immobiliendaten Anlageobjekt	Wohnungen in Hamburg
Adresse	Alte Sülldorfer Landstraße 400, 411, 22559 Hamburg (Rissen)
Baujahr/Fertigstellung	2021
Hauptnutzung	92 Wohneinheiten 24 Gewerbeeinheiten (sog. „Handwerkerhöfe“)
Vermietungsstand zum 31.03.2022	60,87 % (nach Wohneinheiten) 26,19 % (Gewerbeeinheiten)

Immobiliendaten Anlageobjekt	Studentenapartments in Dublin
Adresse	Highlight Parkgate, 43 Montpelier Hill Stoneybatter, Dublin 7, Irland
Baujahr/Fertigstellung	2019
Hauptnutzung	319 Studentenapartments
Vermietungsstand zum 31.03.2022	100,00 % (nach Wohneinheiten)

Weiterhin hat der Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus eine Wohnanlage für betreutes Wohnen in Strausberg bei Berlin angebunden, welche zum 01.04.2022 vom Zielfonds übernommen wurde.

Die Fondsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021/2022 ihre Beteiligung in Höhe von 6.970.000,00 € am PATRIZIA Europe Residential Plus sukzessive um 10.930.000,00 € auf 17.900.000,00 € erhöht. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 19.347.215,00 €. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde auf Ebene des Zielfonds eine Auszahlung in Höhe von 3,00 % (zeitanteilig gemäß Beitritt) zum 12.07.2022 geleistet; dies entspricht einem Betrag in Höhe von 293.350,00 €.

PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Key Facts Fonds	PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße
Strategie	♦ Clubdeal mit insgesamt drei professionellen Anlegern ♦ Laufende Auszahlungen aus regelmäßigen Einnahmenüberschüssen aus Vermietung (Betreiberkonzept mit 15jährigem Mietvertrag) ♦ Schlussauszahlung nach Veräußerung des Anlageobjekts
Zielvolumen	♦ 29.438.000,00 € Gesamtinvestition ♦ 14.300.000,00 € Eigenkapital
Fondslaufzeit	♦ Grundlaufzeit 15 Jahre (mit Verlängerungsoptionen durch Beschluss der Investoren), angestrebter Zeitpunkt für den Exit gemäß Anlagestrategie: nach rd. 10 Jahren
Zielrendite	♦ Ausschüttungsrendite: 4,25 % p.a.

Immobiliendaten Anlageobjekt	Studentenaparment Hamburg-Wandsbek
Adresse	Schloßstraße 107 – 109, 22041 Hamburg, Deutschland
Baujahr/Kernsanierung	1953/2016 - 2018
Hauptnutzung	Hochwertige Studentenwohnanlage mit 157 Aparments
Vermietungsstand zum 31.03.2022	100 %

Die Fondsgesellschaft hat Ende April 2020 eine Beteiligung in Höhe von 4.300.000,00 € am PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße, einem inländischen geschlossenen Spezial-AIF gemäß KAGB, gezeichnet. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 4.501.768,47 €. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde gemäß dem Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Zielfonds eine Auszahlung in Höhe von 4,25 % zum 23.06.2022 geleistet; dies entspricht einem Betrag in Höhe von 182.750,00 €.

PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Key Facts Fonds	PATRIZIA GrundInvest Helsinki
Strategie	♦ Geschlossener Publikums-Immobilienfonds ♦ Laufende Auszahlungen aus regelmäßigen Einnahmenüberschüssen aus Vermietung ♦ Schlussauszahlung nach Veräußerung des Anlageobjekts
Zielvolumen	♦ 74.323.500,00 € Gesamtinvestition ♦ 36.500.000,00 € Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag
Fondslaufzeit	♦ Angestrebter Zeitpunkt für den Exit gemäß Anlagestrategie: rd. 10 Jahre (Grundlaufzeit 15 Jahre mit Verlängerungsoptionen durch Beschluss der Investoren)
Zielrendite	♦ Ausschüttungsrendite: 4,5 % p.a. nach Steuern

Immobiliendaten Anlageobjekt	Büroimmobilie (Teileigentum) in Vantaa/Helsinki
Adresse	Ratatie 11, 01300 Vantaa (Hauptstadtregion Helsinki), Finnland
Baujahr	2015 - 2017
Hauptnutzung	Büroimmobilie mit einer Vielzahl von Mietern
Vermietungsstand zum 31.03.2022	98,37 %

Die Fondsgesellschaft hat im Februar, März und April 2021 drei Beteiligungen in Höhe von ingesamt 4.099.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag am PATRIZIA GrundInvest Helsinki, einem geschlossenen Publikums-AIF, gezeichnet und die Kapitaleinlagen entsprechend geleistet. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 4.928.732,04 €. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde gemäß dem Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Zielfonds eine Auszahlung (zeitanteilig bezogen auf den Beitritt) in Höhe von 4,50 % zum 23.06.2022 geleistet; dies entspricht einem Betrag in Höhe von 136.845,00 €. Des Weiteren wurde eine Sonderauszahlung in Höhe von 5,50 % ausgezahlt; dies entspricht einem Betrag von 225.445,00 €.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 hat die Fondsgesellschaft eine anteilige Auszahlung in Höhe von 35.166,67 € für die Beteiligung am PATRIZIA Europe Residential Plus für das Geschäftsjahr 2020 sowie eine Auszahlung (Kapitalrückzahlung) in Höhe von 59.854,17 € für die Beteiligung am PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße erhalten.

Das Fondskonzept sieht keine Initialkosten für die PATRIZIA auf Ebene der Fondsgesellschaft vor. Im Geschäftsjahr wurde ein Betrag in Höhe von 1.536.120,00 € ausschließlich für die (externe) Eigenkapitalvermittlung aufgewendet.

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 24.06.2021 hat die Fondsgesellschaft eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 3,50 % zeitanteilig bezogen auf den Beteiligungsbetrag und auf den Beitrittszeitpunkt des Anlegers geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

3.2.9 Lage der Gesellschaft

3.2.9.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021/2022 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -1.605.180,61 € (VJ: -1.259.770,45 €).

Im Geschäftsjahr 2020/201 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 35.166,66 € (VJ: 750,00 €) und Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 66,91 € (VJ: 301,50 €) erzielt.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung 31.435,00 € (VJ: 19.485,00 €), Verwahrstellenvergütung 14.018,21 € (VJ: 6.070,26 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 13.595,60 € (VJ: 13.806,17 €) und sonstigen Aufwendungen 1.581.365,37 € (VJ: 1.221.460,52 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlusserstellung 29.149,18 € (12.583,86 €), steuerliche Beratung 978,78 € (VJ: 333,20 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten 1.085,28 € (VJ: 5.446,45 €), sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft 14.032,13 € (VJ: 11.482,01 €) sowie Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung 1.536.120,00 € (VJ: 1.191.615,00 €).

3.2.9.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 33.405.426,71 € und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 32.291.000,00 €, der Kapitalrücklage in Höhe von 1.405.146,29 €, den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 2.680.685,68 €, dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -1.366.224,65 € und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.605.180,61 €. Die Kapitalrücklage wurde um die geleistete Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 199.403,71 € von 1.604.550,00 € auf 1.405.146,29 € gemindert.

3.2.9.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.03.2022 über Beteiligungen an dem PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF, an der PATRIZIA Grundinvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und an der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Höhe von insgesamt 28.777.715,51 € sowie über Bankguthaben in Höhe von 5.932.681,38 €. Forderungen bestehen zum Stichtag nicht.

Rückstellungen wurden für die Vergütung der Kapitalverwaltungsstelle (11.800,00 €), die Erstellung des Jahresabschlusses (29.149,18 €), die Jahresabschlussprüfung (11.781,00 €), die Eigenkapitalvermittlung (218.437,50 €), die Verwahrstellenvergütung (9.400,00 €), die Bundesbankmeldungen (178,50 €) sowie die Veröffentlichungsgebühren (1.578,50 €) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen betragen 4.760,00 €. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.030.816,50 €. Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Zeichnerbeitritten des Folgejahres in Höhe von 1.030.450,00 €.

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

3.2.9.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.03.2022 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen		
PATRIZIA Europe Residential Plus	19.347.215,00	57,92
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße	4.501.768,47	13,48
PATRIZIA GrundInvest Helsinki	4.928.732,04	14,75
Anschaffungsnebenkosten	12.931,00	0,04
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.932.681,38	17,76
Passiva		
Rückstellungen	282.324,68	-0,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.760,00	-0,01
Sonstige Verbindlichkeiten	1.030.816,50	-3,09
Fondsvermögen	33.405.426,71	100,00

3.2.9.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.03.2022

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.03.2022 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.03.2022	33.405.426,71 €	32.291	1.034,51 €
31.03.2021	13.758.907,20 €	14.219	967,64 €
31.03.2020	214.295,80 €	315	680,30 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 32.291.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 32.291 Anteile.

Der vor genannte rechnerische Anteilwert bezieht sich auf die noch laufende Beitrittsphase und besitzt deshalb bis zum Ende des Platzierungszeitraums nur eingeschränkte Aussagekraft.

3.2.9.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Vergütung PATRIZIA GrundInvest	23.700,00 €
Vergütung Verwahrstelle	14.018,21 €
Vergütung Komplementärin	7.735,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.595,60 €
Jahresabschlusserstellung	29.149,18 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	2.065,06 €
Sonstige laufende Kosten	14.032,13 €
Gesamt	104.295,18 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,44 %

3.2.9.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:
Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0,00 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:
Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:
Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im maximalen Umfang des Leverage gegeben.

Gesamthöhe des Leverage:
Der Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 3,0. Der Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 3,0.

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,82 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:
Außer den in diesem und den vorangegangenen Jahresberichten dargestellten Sachverhalten und den im Nachtrag Nr. 1 vom 22.07.2021 zum Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen hat es bis zum Ende des Berichtszeitraums keine weiteren wesentlichen Änderungen zu den Darstellungen im Verkaufsprospekt gegeben.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:
Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

3.3 RISIKOBERICHT

3.3.1 Risikomanagementsystem

Risiken sind genau wie Chancen wesentlicher Inhalt jeder Geschäftstätigkeit. Ohne das Eingehen von Risiken sind Chancen nicht zu verwirklichen. Ziel des Risikomanagementsystems der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es daher nicht, Risiken grundsätzlich zu vermeiden. Vielmehr soll ein transparentes Umfeld geschaffen und dadurch ein bewusster Umgang mit Risiken ermöglicht werden.

Die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelt auf Basis der Geschäftsstrategie eine daraus abgeleitete Risikostrategie. Die Risikostrategie bestimmt den Rahmen, in dem das Risikomanagementsystem zu definieren ist. Der Detaillierungsgrad der Risikostrategie spiegelt den Umfang, die Komplexität und den Risikogehalt der geplanten Geschäftsaktivitäten wider. Die Risikostrategie bildet die Grundlage für das Vorgehen innerhalb des Risikomanagements. Die Risikostrategie wird regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich überprüft und dem Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgestellt.

Zur Messung und Steuerung der investmentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

Das zentrale Risikomanagement übernimmt die Zusammenführung aller Risiken, koordiniert die Risikoidentifikation und -bewertung, überprüft Prozesse, initiiert Risikooptimierungsmaßnahmen, berät im Zuge der Risikobewältigung und –steuerung, überwacht die Risiken, koordiniert die Risikokommunikation und stellt die Risikodokumentation sicher.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt gemäß § 30 KAGB mit Verweis auf Artikel 46 bis 49 der Delegierten Verordnung (EU Nr. 231/2013), sog. Level-II-Verordnung, über ein Liquiditätsmanagementsystem für die von ihr verwalteten AIF. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Verfahren festzulegen, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen und hat zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentvermögens mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt. Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.

3.3.2 Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgend genannten Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine vollständige Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

<u>Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. der Zielfonds:</u>
Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der vorgeschalteten Zielfonds können infolge von

Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Die relevanten Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung:
Die Zielfonds und/oder (ggf. vorgeschaltete) Immobiliengesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, ggf. im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investitionen werden insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der jeweiligen Zielfonds bzw. der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungskonditionen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital des entsprechenden Zielfonds bzw. der entsprechenden Immobiliengesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich bei durchgreifender Betrachtung Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern der jeweilige Zielfonds bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das entsprechende Anlageobjekt betrieben wird.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:
Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:
Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die PATRIZIA GrundInvest und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Das steuerliche Risiko auf Ebene des Anlegers, beispielsweise die Behandlung der Fondsbeteiligung als solche und möglicher Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) und/der Kapitalrückzahlungen aus dem Fonds an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem alleine zu tragen.

„(Semi-)Blind Pool“ Risiken/Risiko der fehlenden Diversifikation

Es steht derzeit noch nicht abschließend fest, an welchen Vermögensgegenständen bzw. Zielfonds sich die Fondsgesellschaft beteiligen wird. Die Fondsgesellschaft wird zwar den größten Teil ihrer möglichen Investitionen konzeptgemäß in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus investieren, dieser Zielfonds hat jedoch – außer einem Startportfolio – seine Investitionsphase noch nicht abgeschlossen. Es steht insofern noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien der Fonds, gerade auch mittelbar über die Zielfonds, investieren wird (sog. „(Semi-)Blind Pool“). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Fondsgesellschaft (und/oder der Zielfonds). Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage insofern um einen „Semi-Blind-Pool“ handelt, können auch die Ergebnisse nicht bzw. nur schwer geplant bzw. geschätzt werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Fondsgesellschaft bzw. die Zielfonds an denen sie sich beteiligt entsprechend dem Anlageziel bzw. der Anlagepolitik geeignete Immobilien mittelbar oder unmittelbar erwerben kann. Sollte dies nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lassen sich die Anlageziele nicht erreichen bzw. lässt sich die Anlagenpolitik, auch der Fondsgesellschaft, nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts der Fondsgesellschaft, aber auch der Zielfonds, steht weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich Investitionen erfolgen können bzw. in welchem Volumen ein Immobilienportfolio mittelbar oder unmittelbar aufgebaut und anschließend verwaltet werden kann. Dies hängt insbesondere auch vom Platzierungserfolg während der Emissionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft aber auch der Zielfonds an Investoren und von der anteiligen Erlangung von Fremdkapital am Kapitalmarkt gemäß dem Fondskonzept ab. Zwar strebt die Fondsgesellschaft als auch die jeweiligen Zielfonds eine Größenordnung für die zu tätigenden Investitionen und für die entsprechenden Investitionszeiträume an, ob diese jedoch erreicht werden kann, ist nicht einzuschätzen. Tatsächlich kann sich ein deutlich geringeres Investitionsvolumen oder auch ein deutlich größeres Investitionsvolumen und auch abweichende Zeitpunkte bzw. Zeiträume für die Durchführung von geeigneten Investitionen ergeben. Hieraus können sich aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren (z. B. Fixkosten des Fonds und dessen Auswirkung auf die Rentabilität bei unterschiedlichen Fondsvolumen, tatsächlicher Anlagezeitpunkt von zur Verfügung stehendem Eigenkapital auf Fondsebene) erhebliche, auch negative, Auswirkungen auf die erreichbare Rentabilität und die Wertentwicklung der Fondsanteile ergeben, die auch signifikant von den angestrebten Anlagezielen abweichen.

Auch kann die gewünschte Diversifizierung durch eine Vielzahl von Investitionen und damit eine Vielzahl von unterliegenden Immobilien auf der Grundlage der Anlagepolitik sich bei unterschiedlichem, vor allem geringerem als geplanten Fondsvolumen ggf. nicht erreichen lassen, so dass höhere als geplante Konzentrations- und Diversifikationsrisiken im Rahmen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft bzw. der vorgelagerten Zielfonds entstehen.

Da sich die Investitionen bzw. auf Zielfondsebene die Immobilienankäufe über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt der Fonds, bei durchgreifender Betrachtung, ferner das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt nebst ggf. sich ungünstig verändernder Verhältnisse am Kapitalmarkt im Rahmen der vorzunehmenden anteiligen Fremdfinanzierungen der Investitionen. Auch weitere diesbezügliche Risiken aufgrund der erst in der Zukunft noch zu tätigenden Investitionen können sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft und die mögliche Rentabilität auswirken (z. B. politische Risiken, Marktverwerfungen oder ungünstige Änderungen anderer Rahmendaten einschließlich der rechtlichen oder steuerlichen Parameter).

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:
Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:
Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:
Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort der konkreten – auch von Zielfonds – erworbenen Immobilien die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der jeweiligen Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere nicht, sofern sich der Immobilienmarkt – wie derzeit – in einer Hochphase des Zyklus befindet. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkreten erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):
Die Fondsgesellschaft und die vorgeschalteten Zielfonds, in die investiert werden wird, haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von

der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

3.4 PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Erträgen aus den gezeichneten Immobilien-Zielfonds bzw. Immobilienbeteiligungen abhängig. Das Fondskonzept - sieht nach Abschluss der konform zur Anlagestrategie getätigten Investitionen (erwartet im Jahr 2023) - bei konzeptgemäßen Verlauf und annahmegemäßer Erreichung dieser Anlageziele kumuliert eine Ausschüttungsrendite von rd. 3,5 % - 4,0 % p.a. sowie eine Gesamtrendite von >4,5 % p. a. (jeweils vor Steuern und bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor. Die aktuell gezeichneten drei Zielfonds streben nach Abschluss der Investitionsphase Auszahlungen in einer Bandbreite von 3,75 % bis 4,50 % p.a. (vor Steuern bzw. betreffend dem Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki nach Steuern) an. Im Rahmen der noch laufenden Platzierungsphase werden noch weitere Kapitalanteile eingeworben und das Gesellschaftskapital sukzessive erhöht. Je nach Entwicklung des Gesellschaftskapitals können noch weitere Immobilien-Zielfonds bzw. Immobilienbeteiligungen, die konform zur Anlagestrategie sind, erworben werden.

An den europäischen Immobilienmärkten geht die Corona-Krise nicht spurlos vorbei, allerdings in sehr unterschiedlichen Ausprägungen. Der Wohnsektor zeigte sich im Verlauf der Corona-Pandemie relativ widerstandsfähig. Trotzdem ist auch der Wohnsektor nicht völlig immun und es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten innerhalb des Wohnimmobilienuniversums. So können die Auswirkungen im befristeten Wohnsektor aufgrund der Entwicklungen bei relevanten Institutionen (z.B. Universitätsbereich) nicht unerheblich sein. Der Mehrfamilienhaussektor kann als das resilienteste Segment bezeichnet werden. Allerdings ist auch in diesem Bereich aufgrund regionaler Bestimmungen und Verordnungen teilweise mit einer langsameren Vermietung als dies gewöhnlich der Fall ist zu rechnen, was sich besonders bei Neubauprojekten und der damit verbundenen Erstvermietung bemerkbar macht. Auch können sich Verzögerungen bei Baufertigstellungen und baulichen Maßnahmen ergeben, die von den üblichen Planwerten abweichen. Darüber hinaus ist der Investmentmarkt für Wohnimmobilien aufgrund der Fokussierung von Investoren auf dieses Segment sehr angespannt und es ist schwieriger geworden, geeignete Investitionen durchzuführen bzw. das Renditeniveau kann hierdurch ggf. nachteilig betroffen sein.

Außerdem ergeben aktuell im Jahr 2022 umfangreiche weitere potentielle Risiken aufgrund aktueller Marktentwicklungen (z.B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung), aufgrund der weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie (z.B. auf die Mietmärkte und auf zukünftige Trends bezogen auf einzelne Nutzungsarten des Immobiliensegments) und der weltweiten Auswirkungen ausgelöst durch die Ukrainekrise bzw. durch die Situation in und um Russland. Inwieweit sich hieraus Auswirkungen auf die Erträge und auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft ergeben, bleibt abzuwarten.

Die Auswirkungen der Ukraine Krise für die Fondsgesellschaften sowie für die einzelnen Zielinvestments sind derzeit nicht abschließend identifizierbar. Auch wenn keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsimmobilien in der Ukraine oder Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, entstehender Marktvolatilität oder steigenden Energiepreisen Einfluss auf die

Entwicklung der Fondsgesellschaft, die Gesellschaften der einzelnen Zielinvestments oder der Geschäftspartnern nehmen.

Augsburg, den 12.08.2022

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz gez. Andreas Heibrock

4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. März 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. April 2021 bis 31. März 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. April 2021 bis 31. März 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. März 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. April 2021 bis 31. März 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. März 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen,

der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffene wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 12.08.2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck	gez. Woch
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

5 BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Augsburg, den 12.08.2022

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz gez. Andreas Heibrock