

**PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**
**Augsburg**
**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 08.01.2018 bis zum 31.12.2018**
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018**

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		08.01.2018
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Anschaffungsnebenkosten		110.075,00	0
2. Beteiligungen		46.153.734,43	0
<b>3. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>			
Täglich verfügbare Bankguthaben		221.688,96	0
<b>4. Forderungen</b>			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00	20
Summe Aktiva		46.485.498,39	20
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		1.354.502,78	0
<b>2. Kredite</b>			
von Kreditinstituten		36.373.221,39	0
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern		119.000,00	0
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.922.582,94	0
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
Andere		2.064.100,00	0
<b>5. Eigenkapital</b>			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	6.701.000,00		20
b) Kapitalrücklage	334.050,00		0
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.219.818,14		0

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		08.01.2018
	EUR	EUR	TEUR
d) Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-3.602.776,86		0
		4.652.091,28	20
Summe Passiva		46.485.498,39	20

### Gewinn- und Verlustrechnung des Rumpfgeschäftsjahres vom 08. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	2018		EUR
	EUR	EUR	
<b>1. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-76.126,12		
b) Verwaltungsvergütung	-5.948,81		
c) Verwahrestellenvergütung	-1.627,59		
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.225,28		
e) Sonstige Aufwendungen	-3.510.849,06		
Summe der Aufwendungen			-3.602.776,86
<b>2. Ordentlicher Nettoertrag</b>			-3.602.776,86
<b>3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>			-3.602.776,86
<b>4. Zeitwertänderung</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.228.743,14		
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-8.925,00		
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres			1.219.818,14
<b>5. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>			-2.382.958,72

## ANHANG

### I. 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 Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 08. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 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 ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

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

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. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB erfolgt im Lagebericht. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

## II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert angesetzt.

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.

## III. Angaben zur Bilanz

### 1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 30.04.2018 74,9% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 12.271 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken in Berlin - Stadtteil Prenzlauer Berg
- c) Der Gebäudeteil Büro/Praxis, Einzelhandel, Hotel, Parken wurde im Jahr 1998 erbaut und in den Jahren 2015 und ab 2017 umfassend saniert. Der Gebäudeteil Hostel wurde 1970 erbaut und in 2001/2002 zu einem Hostel umgebaut. Die Gebäudeteile wurden 2018 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 35.442,79 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2018 beträgt die Leerstandsquote 5,42 %.
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt zum 31.12.2018 5,42 %.
- g) Zum 31.12.2018 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 59,67 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge mit Festlaufzeit betragen rd. 9 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i. H. v.n 100.200.000,00 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 119.000,00 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von M.Sc. Thore Simon M.Sc. MAI FRICS zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell mit dem Ausbau der sonstigen vermietbaren Flächen im Untergeschoss von 3.124 qm zur Nachvermietung vorgesehen.

### 2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen die Kosten für die Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 €.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbare Bankguthaben enthalten.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2018 in Höhe von 7.735,00 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.046,78 €, für die Platzierungsgarantie in Höhe von 330.745,00 € sowie für die Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 1.007.797,50 €.

In den Krediten ist das für die kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommene Darlehen enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.041.582,94 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Fremdkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 1.914.300,00 € sowie für die Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 €

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kapitaleinzahlungen von erst im Januar 2019 beitretenden Zeichnern in Höhe von 2.064.100,00 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2018	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Kredite von Kreditinstituten	36.373.221,39 €	0,00 €	36.373.221,39 €	0,00 €
Verbindlichkeiten LuL aus dem Erwerb von Investitionsgütern	119.000,00 €	119.000,00 €	0,00 €	0,00 €
aus anderem LuL	1.922.582,94 €	1.922.582,94 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
Andere	2.064.100,00 €	2.064.100,00 €	0,00 €	0,00 €
	40.478.904,33 €	4.105.682,94 €	36.373.221,39 €	0,00 €

#### IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

##### 1. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Fremdkapitalbeschaffung (1.914.300,00 €), die Platzierungsgarantie (330.745,00 €) und die Eigenkapitalbeschaffung (1.253.240,00 €).

##### 2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,25 Prozent.

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.

#### V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

##### 1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-3.602.776,86 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.602.776,86 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

##### 2. Entwicklungsrechnung



I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	7.035.050,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-3.602.776,86 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	1.219.818,14 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	4.652.091,28 €

### 3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2018 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

#### I. Kapitalanteil persönlich haftende Gesellschafterin

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)	6.701.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	334.050,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-2.382.958,72 €
	4.652.091,28 €

#### 4. Vergleichende Übersicht

	<b>31.12.2018</b>
Wert des Investmentvermögens	4.652.091,28 €
Anteilwert	694,24 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 4.652.091,28 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 694,24 €. Insgesamt sind 6.701 Anteile im Umlauf. Die wirtschaftliche Darstellung ist im Lagebericht dargestellt.



## VI. Sonstige Pflichtangaben

### 1. Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die WS Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Jana Hanrieder, München.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

### 2. Geschäftsführung

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

–Herr Joachim Fritz, Inning am Ammersee, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,

–Herr Andreas Heibroek, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 20.000,00 €.

### 3. Angaben zur Transparenz

Die Angaben zur Gesamtvergütung, 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.

Augsburg, 10. Mai 2019

#### WS Beteiligungs GmbH

*gez. Christian Berger*

*gez. Jana Hanrieder*

#### PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

*gez. Joachim Fritz*

*gez. Andreas Heibroek*

## 3. LAGEBERICHT 2018

### 3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um ein geschlossenes 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 an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. 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



Anlageziel des Investmentvermögens einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer von rund zehn Jahren eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen des Vermögensgegenstandes bzw. des Anlageobjektes sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger -nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten des Anlageobjektes, das bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählen insbesondere der Erwerb der Objektgesellschaft und darüber der mittelbare Erwerb des Anlageobjektes, die langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. b) der Anlagebedingungen. Weitere Vermögensgegenstände in Form von unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden und zu haltenden Sachwerten in Form von Immobilien sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

### 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 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von 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 werden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

•Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 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.

•Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

•Property Management/Facility Management:

imacon Immobilien Management und Consulting GmbH, Landsberger Allee 117, 10407 Berlin (ab April 2019 übernimmt diese Funktion die TÜV SÜD Advimo GmbH, Grillparzer Straße 12a, 81675 München)

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA Immobilien 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 grundsätzlich 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 Berlin**

**3.2.1.1 Makrolage Berlin**

Berlin ist Stadtstaat und Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg und gilt als der Knotenpunkt der Verkehrswege zwischen dem westlichen und dem östlichen Europa. Berlin verfügt über eine Vielzahl an Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, was die Stadt und ihr Umland zu einer der größten Wissenschaftsregionen in Europa macht. Dominiert wird die Wirtschaft vom Dienstleistungssektor. Neben der öffentlichen Verwaltung sind es vor allem Unternehmen aus den Kommunikations-, Beratungs- und Servicebranchen sowie der Tourismus und die Kreativ- und Kulturwirtschaft welche die positive Arbeitsmarktentwicklung treiben.

**Daten und Fakten - Stadt Berlin**

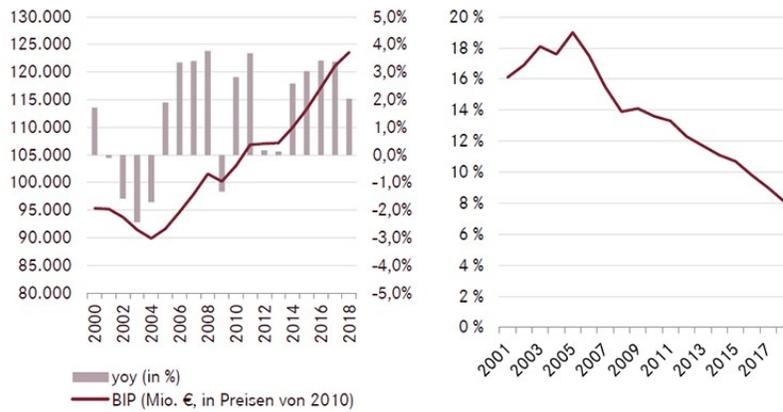
	DEUTSCHLAND	BERLIN
Einwohner (in Tsd.)	82.792	3.613
Bevölkerungsprognose (2018 - 2028)	1,1 %	7,3 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	35.928 €	34.043 €
Wachstum BIP je Einwohner 2018 - 2028	9,7 %	9,7 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.841	1.987
Beschäftigtenwachstum 2018 - 2028	0,6 %	7,3 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2018)	5,2 %	8,1 %
Kaufkraft (Stand: 2017)	100,0	91,7

Quelle: Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Destatis

**3.2.1.2 Büroimmobilienmarkt Berlin**

Berlin nimmt als Bundeshauptstadt eine besondere Rolle in Deutschland ein und gilt als einer der wichtigsten und kreativsten Standorte des Landes. Die Wirtschaft entwickelt sich seit Jahren positiv und die Arbeitslosenquote setzt ihren Abwärtstrend weiter fort. In 2018 lag diese bei 8,1 %.

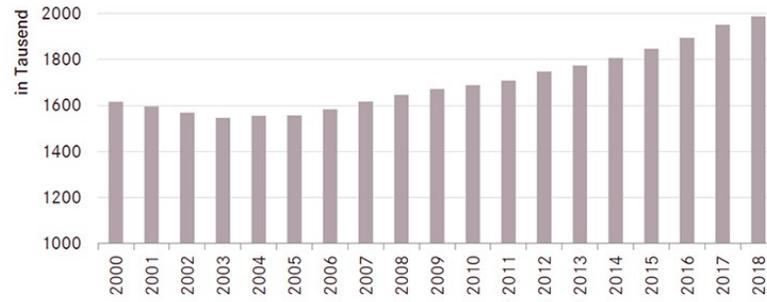
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt (li.) und Arbeitslosenquote (re.)



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit

Ein seit 2004 stark steigendes Bruttoinlandsprodukt zeigt die Attraktivität der Wirtschaftsregion. Gleichzeitig stieg die Zahl der Beschäftigten in den vergangenen Jahren stark an. Auch in 2018 setzte sich diese Entwicklung fort und soll prognosegemäß auch in den kommenden Jahren diesem Trend weiter folgen.

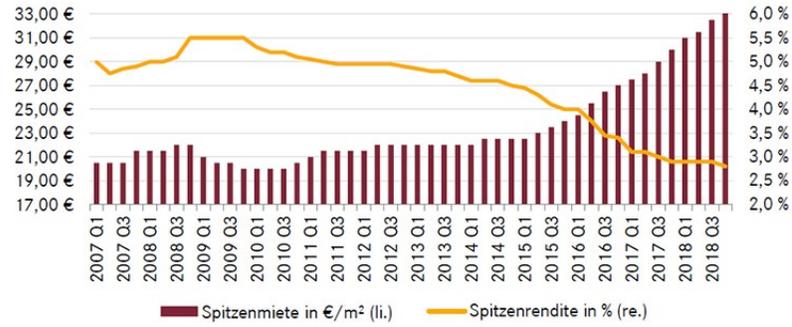
### Beschäftigtenentwicklung



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Der Flächenumsatz in Berlin lag in 2018 mit 813.000 Quadratmetern etwa 10 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Die weiter rückläufigen Leerstände mit einer Rate von 2,1 % in 2018 spitzten die Nachfrage/Angebotssituation weiter zu. Das zu geringe Angebot bei konstant hoher Nachfrage lies die Spitzenmiete in Berlin auf 33,50 €/m<sup>2</sup> ansteigen. Die Spitzenrenditen fielen hingegen auf 2,8 %.

Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Berlin

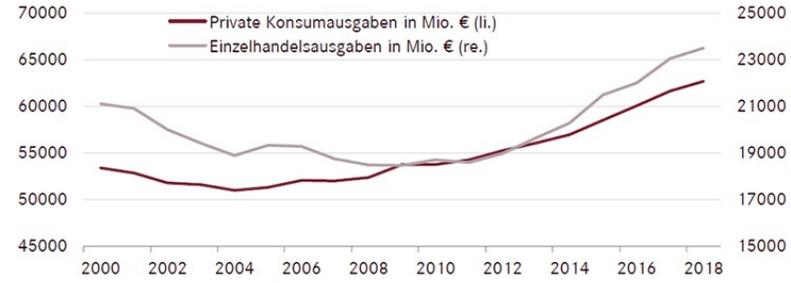


Quelle: PATRIZIA, PMA

3.2.1.3 Einzelhandelsimmobilienmarkt Berlin

Seit Jahren ist auf dem Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt eine überwiegend positive Entwicklung zu beobachten. Zwar liegt die Kaufkraft unter dem deutschen Durchschnitt, aber ein stetes Bevölkerungswachstum sowie die Attraktivität bei Touristen, die die Übernachtungszahlen ansteigen lassen, gleichen dies wieder aus.

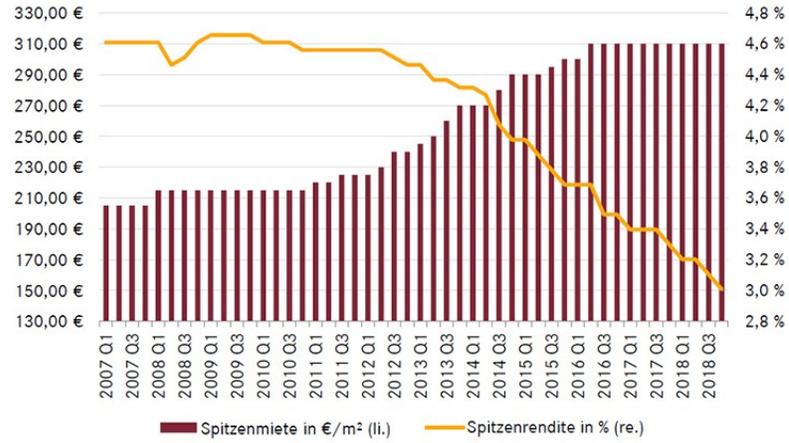
### Entwicklung der privaten Konsumausgaben und Einzelhandelsausgaben in Berlin



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Konsumausgaben in Berlin sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Zwischen dem Jahr 2000 und 2018 betrug die Wachstumsrate ca. 17,4 %. Die Einzelhandelsverkäufe stiegen im gleichen Zeitraum um ca. 11,3 % an. Die Nachfrage auf dem Berliner Einzelhandelsmarkt ist weiterhin hoch und führt zu sinkenden Renditen und stabilen Mieten. Bereits seit 2016 befinden sich die monatlichen Mieten auf demselben Niveau von 310,00 €/m<sup>2</sup>. Die Renditen liegen aktuell bei etwa 3,0 %.

Spitzenmiete und Spitzenrendite Einzelhandel Berlin

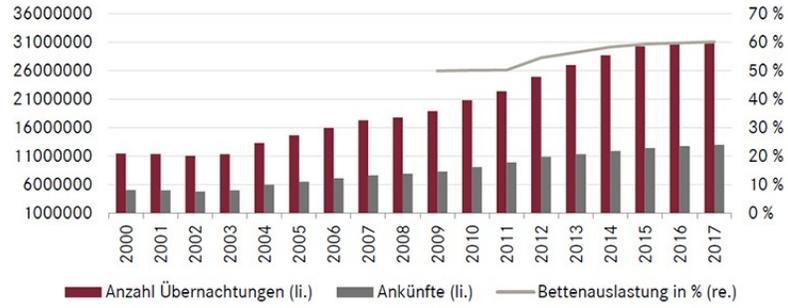


Quelle: PATRIZIA, PMA

3.2.1.4 Hotelmarkt Berlin

In den vergangenen 15 Jahren machte der Berliner Hotelmarkt ein rasantes Wachstum durch. Zwischen 2012 und 2017 stiegen die Übernachtungszahlen um 183 % auf mehr als 31 Mio. Zuletzt nahm die Wachstumsdynamik jedoch ab, sodass die Übernachtungszahlen zwischen 2016 und 2017 nur noch um 0,3 % anstiegen. Mit rund 60 % Bettenauslastung in 2017 erreicht Berlin einen im Vergleich sehr ordentlichen Wert. Als Bundeshauptstadt mit vielen ansässigen national und international bekannten Unternehmen und als etablierter Tagungs- und Messestandort hat Berlin regen Zulauf von Geschäftsreisenden. Hinzu kommt ein außerordentlich reichhaltiges kulturelles Angebot, geprägt durch Museen, Theater Galerien etc. sowie eine weltweit bekannte Clubszene, die die Stadt zu einem der begehrtesten Reiseziele Europas machen und für eine robuste Nachfrage sorgen.

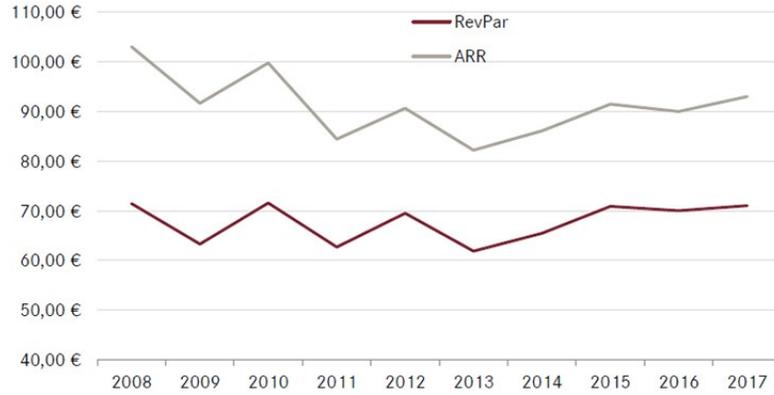
Gästeübernachtungen und -ankünfte



Quelle: PATRIZIA, Statistik Berlin

Die Average Room Rate (ARR) stieg nach einem leichten Rückgang im Vorjahr auf 93,00 € in 2017. Auch der RevPar stieg gegenüber dem Vorjahr auf 71,00 € in 2017.

RevPar und ARR



Quelle: PATRIZIA, PKF

**3.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum**

Die Fondsgesellschaft wird in dem Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 19452) geführt. Komplementärin der Gesellschaft ist die WS Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage von 20.000 €. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß Investitions- und Finanzierungsplan zu erhöhen. Der Gesellschaftsvertrag sieht grundsätzlich eine Erhöhung auf bis zu 63.000.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) vor. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende eine Beteiligung von nominal 749,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Diese Beteiligung soll zukünftig konzeptionsgemäß ggf. erhöht werden.

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle erforderlichen Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements aus.

**3.2.3 Geschäftsverlauf**

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG in ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter in Berlin, welches langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die Fondsgesellschaft hat über die ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft (Käufer) am 17./18.04.2018 einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. Zum 01.11.2018 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft am 04.05.2018 mit der Commerzbank AG einen bilateralen Kreditrahmen abgeschlossen. In diesem wurde ein Kreditrahmen in Höhe von bis zu 54.000.000 € vereinbart. Zum 29.10.2019 wurde hiervon ein Betrag von 39.093.505,25 € abgerufen. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wird im Rahmen der Platzierungsphase sukzessive durch das eingeworbene Eigenkapital der Anleger zurückgeführt. Zum 31.12.2018 beträgt die Höhe des Darlehens noch 36.373.221,39 €.

Das Anlageobjekt befindet sich in Berlin in der Landsberger Allee 117, 117A, 117B und in der Storkower Straße 160, 162 im Ortsteil Prenzlauer Berg, nahe der Grenze zum benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Umfeldbebauung des Anlageobjekts ist gemischt genutzt mit überwiegend mehrgeschossigen Wohngebäuden im nördlichen und östlichen Umfeld und dem Europasportpark westlich der S-Bahn-Gleise mit der Veranstaltungshalle Velodrom, die mit 12.000 Plätzen eine der größten Arenen Berlins ist. Auch über den öffentlichen Nahverkehr ist das Anlageobjekt gut angebunden. Der ÖPNV-Bahnhof „Landsberger Allee“ befindet sich unmittelbar vor dem Anlageobjekt und ist Teil des Berliner S-Bahn-Rings. Der Bahnhof wird durch vier S-Bahn- und drei Straßenbahn-Linien sowie durch eine Busverbindung bedient. Der Berliner Hauptbahnhof befindet sich in ca. 7 km Entfernung zum Anlageobjekt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 Minuten zu erreichen. Die Flughäfen Tegel und Schönefeld sind ca. 14 km bzw. 21 km entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 bzw. 45 Minuten zu erreichen.

Das Anlageobjekt setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen: Das Büro- und Geschäftsgebäude, das Hotel sowie das Parkhaus verfügen über einen gemeinsamen trapezförmigen Sockelbau, der Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfasst. Das Hotel befindet sich in einem separaten Gebäudeteil. Der auf den Sockelbau aufsetzende, südliche und westliche L-förmige Gebäudeteil an der Landsberger Allee bildet das Büro- und Geschäftsgebäude. Zwischen dem 2. und 10. Obergeschoss befinden sich die Büro- und Gesundheitsflächen. Im Untergeschoss ist die Haustechnik untergebracht. Das Büro- und Geschäftsgebäude wird über insgesamt fünf Treppenhäuser sowie sieben Personenaufzüge erschlossen. Im östlichen rechteckigen Gebäudeteil, der zur Storkower Straße gelegen ist, befindet sich ein Hotelbetrieb. Das 3-Sterne-Haus bietet 152 klimatisierte Hotelzimmer im Smart-Casual-Design, die sich auf das 2. bis 8. Obergeschoss verteilen. Zwischen dem Büro- und Geschäftshaus und dem Hotel erstrecken sich die Parkebenen des sechsstöckigen Parkhauses, das auch von den Hotelgästen genutzt werden kann. Das Parkhaus bietet zusammen mit der Tiefgarage im 1. Untergeschoss ca. 420 Stellplätze. Zusätzlich verfügt das Anlageobjekt über weitere ca. 48 Außenstellplätze. Der rechteckige Baukörper erstreckt sich über acht oberirdische Geschosse sowie ein Untergeschoss. Das Angebot des Hostels richtet sich an preisbewusste Alleinreisende, Paare sowie an Reisegruppen und Schulklassen. Die Gäste haben die Wahl zwischen ca. 235 zweckmäßig eingerichteten Zimmern mit insgesamt ca. 896 Betten, verteilt auf unterschiedliche Zimmerkategorien.

<b>Immobilien Daten Anlageobjekt</b>	<b>Berlin Landsberger Allee</b>
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	Landsberger Allee 117, 117 A, 117 B /Storkower Straße 160, 162, 10407 Berlin
Baujahr	1998 (Büro/Praxis, Einzelhandel, Hotel, Parken), Sanierung 2015 und 2017 1970 (Hostel), Umbau zu Hostel in 2001/2002
Grundstücksfläche	12.271 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	35.442,79 m <sup>2</sup>
• Büro/Praxis	14.201,27 m <sup>2</sup>
• Handel/Gastronomie	3.370,16 m <sup>2</sup>
• Lager/Sonstiges	4.247,22 m <sup>2</sup>
• Hotel/Hostel	13.624,14 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	420 Tiefgaragenstellplätze 48 Außenstellplätze
Vermietungsstand	94,58 %
Hauptmieter	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH, Generator Hostel Berlin GmbH, GPB Gesundheitszentrum, Viafon GmbH
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 4,65 Mio. €

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2019 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 8,9 Jahre.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 100.200.000 € aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 55.400.000 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Der Betrag wurde im November 2018 vollständig ausbezahlt und beträgt zum Bilanzstichtag 55.400.000,00 €.

Aufgrund des guten Geschäftsverlaufs hat die PATRIZIA GrundInvest gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages mit 4,75 % für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 eine gegenüber dem ursprünglichen Geschäftsplan höhere Auszahlung beschlossen. An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Die Auszahlung erfolgt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 30.06.2019.

### 3.2.4 Lage der Gesellschaft

### 3.2.4.1 Ertragslage

Im Rumpfgeschäftsjahr vom 08.01.2018 bis 31.12.2018 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -3.602.776,86 €.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen (76.126,12) Verwaltungsvergütung (5.948,81 €), Verwahrstellenvergütung (1.627,59 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (8.225,28 €) und sonstigen Aufwendungen (3.510.849,06 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten der Fremdkapitalvermittlung (1.914.300,00 €), die Kosten der Eigenkapitalvermittlung (1.253.240,00 €) und der Platzierungsgarantie (330.745,00 €).

### 3.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 4.652.091,28 € und setzt sich zusammen aus den seit Auflage der Fondsgesellschaft geleisteten Pflichteinlagen in Höhe von 6.701.000,00 € zuzüglich des Ausgabeaufschlags (334.050,00 €), den seit Auflage der Fondsgesellschaft nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung (1.219.818,14 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -3.602.776,86 €.

### 3.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2018 über eine Beteiligung (74,9 %) im Wert von 46.153.734,43 € an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG sowie über Bankguthaben in Höhe von 221.688,96 €. Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 110.075,00 €. Zum Jahresultimo bestanden keine Forderungen.

Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für die Kosten des Jahresabschluss 2018 in Höhe von 7.735,00 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.046,78 €, für die Platzierungsgarantie in Höhe von 330.745,00 € sowie für die Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 1.007.797,50 € gebildet.

In den Krediten ist das für die kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommene Darlehen enthalten. Der bei der Commerzbank AG aufgenommene Kontokorrentkredit (bilateraler Kreditrahmen) belief sich zum Jahresende auf 36.373.221,39 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.041.582,94 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Fremdkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 1.914.300,00 € sowie für die Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 €.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.064.100,00 € beinhalten Beiträge von Anlegern, die erst im Januar 2019 der Gesellschaft formal beitreten sind, die ihre Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag aber bereits im Jahr 2018 geleistet haben.

### 3.2.4.4 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2018

#### Bilanzielle Darstellung:

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2018	4.652.091,28 €	6.701	694,24 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 6.701.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 6.701 Anteile.

Der oben genannte rechnerische Anteilwert während der Beitrittsphase berücksichtigt nicht die von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende des Platzierungszeitraums nur eingeschränkte Aussagekraft.

#### Wirtschaftliche Darstellung:

Zum Bilanzstichtag liegt eine von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 62.980.000 € vor. Durch die Klassifizierung der Platzierungsgarantie als wirtschaftliches Eigenkapital ergibt sich zum 31.12.2018 folgender wirtschaftlicher Nettoinventarwert sowie Anteilwert:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2018	60.951.091,28 €	63.000	967,48 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt nach Beendigung der Beitrittsphase bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 63.000 Anteile.

### 3.2.4.5 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 Rumpfgeschäftsjahr 2018 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	2.973,81 €
Verwahrstellenvergütung	1.627,59 €
Haftungsvergütung Komplementärin	2.975,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	8.225,28 €
Jahresabschlusserstellung	7.735,00 €
Steuerliche Beratung	2.082,50 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	750,97 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	119,00 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	26.489,15 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,57 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	126.259,77 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	152.748,92 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	23,8 %
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den wirtschaftlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,25 %

### 3.2.4.6 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 des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 3,0. Der Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 2,7.

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,60 und nach Commitmentmethode 1,60. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffenden Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt. Die Berechnung des tatsächlichen Leverage-Umfangs erfolgt unter der Annahme der Vollplatzierung der Fondsanteile.

#### Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht dargestellten Sachverhalten hat es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen zu den im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen 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 NACHTRAGSBERICHT

Im Rahmen der Eigenkapitalplatzierung wurde bis Ende April 2019 ein Betrag von 18.472.050 € zzgl. Ausgabeaufschlag durch neu beitretende Gesellschafter eingezahlt. Die aufgenommene Kontokorrentlinie wurde entsprechend weiter reduziert und beläuft sich Anfang Mai 2019 auf nunmehr 18,82 Mio. €.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, gab es nicht.

### **3.4 RISIKOBERICHT**

#### **3.4.1 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.

#### **3.4.2 Risiken**

Die PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgenden 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.

##### **Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:**

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. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft 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 Anlageobjektes anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann 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 des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

##### **Fremdfinanzierung:**

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird.

##### **Liquiditäts- und Insolvenzzisiko/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 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.



**Keine Rücknahme von Anteilen/ingeschränkte 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 mit 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 sogenannte 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, Fehlscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung 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 des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können 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 die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht abschbar. 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 der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie 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 Immobilie 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 Objektgesellschaft 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.

**3.5 PROGNOSEBERICHT**

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjektes und dessen Vermietung sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft aktuell zu 74,9 % beteiligt ist, abhängig. Für das Geschäftsjahr 2019 wird aufgrund dem unveränderten Mieterbestand von einer ähnlichen Gesamtmiete wie im Vorjahr, bezogen auf ein volles Geschäftsjahr, ausgegangen. In 2019 ist neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen auch die Flächenherrichtung und Vermietung des Untergeschosses vorgesehen. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Liquiditätsüberschuss auf Objektebene wiederum Einnahmen aus der Beteiligung und somit ein positives Liquiditätsergebnis im Jahr 2019. Des Weiteren reduzieren sich die Initialkosten aus der Fondsaufgabe in 2019, so dass von geringeren Aufwendungen auszugehen ist. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung eventueller Nachvermietungsaktivitäten und als gemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs

Der für die geplante Haltedauer des Anlageobjektes durchschnittlich angestrebte Wert der Auszahlungen beträgt prognosegemäß 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern.

**3.6 SONSTIGE ANGABEN**

**3.6.1 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 2018 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.823.726 € an zum Stichtag 20 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer und Aushilfen) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.018.755 € und variable Vergütungsanteile von 795.700 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2018 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.067.669 € gezahlt.

Augsburg, den 10.05.2019

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

**WS Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Jana Hanrieder*

*Komplementärin*

## 4. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 08. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 08. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 08. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 der 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 der Gesellschaft.

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 auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2018 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 das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 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 9. 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 ordnungsmäßig 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 in Übereinstimmung mit § 159 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 9. Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen 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 der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 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 interner 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 Basis von Auswahlverfahren.

München, den 10.05.2019

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Braun, Wirtschaftsprüferin*

*Then, Wirtschaftsprüfer*

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 10.05.2019

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

**WS Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Jana Hanrieder*

*Komplementärin*

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses	
Betreffend:	3120 PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	Augsburg
Datum der Unterzeichnung:	26.06.2019
Unterzeichner:	Joachim Fritz Andreas Heibroek
Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:	26.06.2019