

---

**PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG****Augsburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 05.02.2018 bis zum 31.12.2018****BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018****A. AKTIVA**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>05.02.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
1. Anschaffungsnebenkosten		108.092,00	0
2. Beteiligungen		23.478.446,44	0
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		139.329,63	0
4. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00	20
Summe Aktiva		23.725.868,07	20
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		173.172,78	0
2. Kredite			
von Kreditinstituten		10.737.260,91	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern		119.000,00	0
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.643.550,68	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
b) Andere		3.066.000,00	0
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	9.666.000,00		20
b) Kapitalrücklage	482.300,00		0



Investmentanlagevermögen	31.12.2018		05.02.2018
	EUR	EUR	TEUR
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	541.047,73		0
d) Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-3.702.464,03		0
		6.986.883,70	20
Summe Passiva		23.725.868,07	20

## Gewinn- und Verlustrechnung des Rumpfgeschäftsjahres vom 05. Februar bis zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	2018	
	EUR	EUR
1. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-108.003,68	
b) Verwaltungsvergütung	-12.495,00	
c) Verwahrstellenvergütung	-2.135,99	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.225,28	
e) Sonstige Aufwendungen	-3.571.604,08	
Summe der Aufwendungen		-3.702.464,03
2. Ordentlicher Nettoertrag		-3.702.464,03
3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-3.702.464,03
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	551.955,73	
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-10.908,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres		-541.047,73
5. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-3.161.416,30

## 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05.02.2019 bis 31.12.2018 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 wurde am 05.02.2018 gegründet.

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 Jahresabschluss 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 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 16.04.2018 74,9% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG, Augsburg, und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Chion-Center Hofheim am Taunus

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 11.681 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes Nahversorgungszentrum mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Gastronomie, Lager und Parken.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2010 erbaut und im Mai 2018 von der Fondsgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 15.800 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2018 beträgt die Leerstandsquote 0,24 %.
- f) Zum 31.12.2018 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,24 %.
- g) Zum 31.12.2018 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 55,82 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 6,3 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Kaufpreis in Höhe von 46.450.000 € 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 zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht 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 4.760,00 € sowie für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.046,78 €, sowie Kosten für Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 160.187,50 € In den Krediten ist das für die kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommene Darlehen abgebildet.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.643.550,68 € enthalten im Wesentlichen die Kosten für die Fremdkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 2.125.500,00 €, die Kosten für die Eigenkapital-Vermittlungsprovision in Höhe von 305.150,00 €, für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 68.239,76 sowie für die Platzierungsgarantie in Höhe von 141.400,00 €. Die Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern beinhaltet die Kosten für die Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kapitaleinzahlungen von erst im Januar 2019 beitretenden Zeichnern in Höhe von 3.066.000,00 €.

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	10.737.260,91 €	0,00 €	10.737.260,91 €	0,00 €
Verbindlichkeiten LuL aus dem Erwerb von Investitionsgütern	119.000,00 €	119.000,00 €		
aus anderen LuL	2.643.550,68 €	2.643.550,68 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten Andere	3.066.000,00 €	3.066.000,00 €		
	16.565.811,59 €	5.828.550,68 €	10.737.260,91 €	0,00 €

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

### 1. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen Kosten für die Fremdkapitalbeschaffung (2.125.500,00 €), die Eigenkapitalbeschaffung (1.216.605,00 €) sowie die Platzierungsgarantie (141.400,00 €) enthalten.

### 2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 2,60 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 Geschäftsjahres	-3.702.464,03 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.702.464,03 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

### 2. Entwicklungsrechnung



I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	10.148.300,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.702.464,03 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	541.047,73 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	6.986.883,70 €

### 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 haftender Gesellschafter

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	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)	9.666.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	482.300,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-3.161.416,30 €
	6.986.883,70 €

#### 4. Vergleichende Übersicht

	<b>31.12.2018</b>
Wert des Investmentvermögens	6.986.883,70 €
Anteilwert	722,83 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 6.986.883,70 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 722,83 €. Insgesamt sind 9.666 Anteile im Umlauf.



## VI. Sonstige Pflichtangaben

### 1. Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin ist 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 Die Stadtmittel Hofheim am Taunus 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 Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rund zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts 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 die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. 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 zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen 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 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, 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:

GermanReal Asset & Property Management GmbH, Grimmische Straße 2-4, 04109 Leipzig.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:

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 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 Hofheim am Taunus**

**3.2.1.1 Makrolage Hofheim am Taunus**

Die Stadt Hofheim am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis und ist dessen Kreisstadt. Der Main-Taunus-Kreis und auch die Gemeinde Hofheim grenzen direkt an die westliche Stadtgrenze Frankfurts. Hofheim ist über die A66 und die A3 an das Autobahnnetz angeschlossen. Über S-Bahn und Regionalbahn ist Hofheim in hoher Taktung an Frankfurt angebunden, so dass Hofheim vielen Pendlern, die in Frankfurt arbeiten, als Wohnort dient. Darüber hinaus gibt es Busverbindungen nach Wiesbaden. Neben der Rolle als Wohnstadt für Frankfurt-Pendler findet sich im Hofheimer Gewerbegebiet unter anderem die Zentrale der IKEA Deutschland GmbH. Der Main-Taunus-Kreis ist flächenmäßig einer der kleinsten Kreise in Deutschland, allerdings mit einer der höchsten Bevölkerungsdichten und ist einer der wohlhabendsten Landkreise in der Bundesrepublik.

**Daten und Fakten - Landkreis Main-Taunus-Kreis**

	Deutschland	Hessen	Hofheim
Einwohner (in Tsd.):	82.792	6.243	237
Bevölkerungsprognose (2018 - 2028):	1,1 %	2,6 %	5,7 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2018):	5,2 %	4,6 %	3,4 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf:	35.928 €	40.740 €	48.893 €
Kaufkraftindex (Stand: 2017):	100,0	106,4	134,6

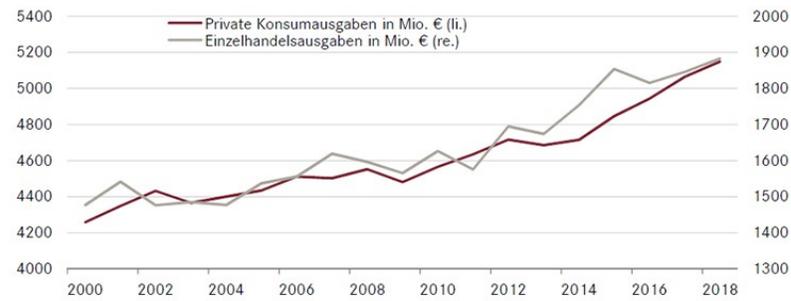
Quelle: Oxford Economics, Destatis, GfK, Agentur für Arbeit

**3.2.1.2 Einzelhandelsimmobilienmarkt Hofheim**

Aufgrund der Nähe Hofheims zu Frankfurt und der sehr guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, spielt der Einzelhandel in Hofheim eine eher untergeordnete Rolle und bezieht sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien, Apotheken, etc.). 2010 wurde in Hofheim das Chiron-Center mit etwa 20 Ladengeschäften eröffnet. Hier finden sich unter anderem EDEKA, H&M, KFC und ein Müller Drogeriemarkt.

Die Konsumausgaben im Main-Taunus-Kreis sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Zwischen dem Jahr 2000 und 2018 betrug die Wachstumsrate ca. 21 %. Die Einzelhandelsverkäufe stiegen im gleichen Zeitraum um ca. 27,5 % an.

Entwicklung der privaten Konsumausgaben und Einzelhandelsausgaben im Main-Taunus-Kreis



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

**3.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum**

Die Fondsgesellschaft wird in dem Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 19468) 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 Eigenkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß Investitions- und Finanzierungsplan um 28.280.000 € auf 28.300.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Der Vertrieb der Kapitalanteile startete am 10.07.2018. Bis zum Jahresende wurde ein Betrag von 12.586.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag platziert. Der Gesellschafterbeitritt der im Dezember 2018 angenommenen Gesellschafter (3.066.000 € inkl. Ausgabeaufschlag) erfolgt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 01.01.2019. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Mit Datum 06.04./16.04.2018 hat die Fondsgesellschaft einen Vertrag über einen bilateralen Kreditrahmen in Höhe von 28.000.000 € mit einer Laufzeit bis zum 30.04.2020 abgeschlossen. Der Kreditrahmen wird sukzessive mit Platzierung des Eigenkapitals zurückgeführt.

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

Des Weiteren führte die PATRIZIA GrundInvest alle Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements gemäß den Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags aus.

**3.2.3 Geschäftsverlauf**

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG in ein gemischt genutztes Nahversorgungszentrum mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Gastronomie, Lager und Parken) mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter in der Innenstadt von Hofheim, welches langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die Fondsgesellschaft hat über die ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft (Käufer) am 09.03.2018 einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. Zum 01.05.2018 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Immobilienobjekt	Nahversorgungszentrum „Chinon Center“
Objekttyp/Nutzungsart	(gemischt genutztes Nahversorgungszentrum
Adresse	Chinonplatz 10, 12, 6, 8; 65719 Hofheim am Taunus
Baujahr	2010

Grundstücksfläche I	11.681 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche - gesamt	14.784 m <sup>2</sup>
• Einzelhandel	12.478 m <sup>2</sup>
• Freizeit	1.276 m <sup>2</sup>
• Gastronomie	664 m <sup>2</sup>
• Lager	275 m <sup>2</sup>
• Sonstige Flächen	91 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	451 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2018	rund 100 %
Hauptmieter	EDEKA Handelsgesellschaft Südwest, Müller, Hallen und Parkhaus GmbH, H & M Hennes & Mauritz, Woolworth, Lidl, Deichmann, Tom Tailor, Weltbild, Apollo Optik, AM North South (Kentucky Fried Chicken)
Jahresnettosollmiete	rd. 2,57 Mio. €

Das Anlageobjekt liegt zwischen dem Chinonplatz und der historischen Altstadt. Die direkte Umgebung des Anlageobjekts wird von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlicher Baujahre geprägt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit der fußläufig erreichbaren Bushaltestelle sowie dem Regionalbahnhof als gut zu bezeichnen. Außerdem verfügt das Anlageobjekt aufgrund der Lage an der Bundesstraße 519 über eine gute Anbindung an den Individualverkehr sowie eine gute Sichtbarkeit. Das Anlageobjekt fungiert nicht nur als Nahversorgungszentrum für Artikel des täglichen Bedarfs, sondern auch als architektonische Passage zwischen verschiedenen Funktionsräumen der Stadt: Der südliche Eingang öffnet sich zum Chinonplatz hin. Hier schließen sich die für kulturelle Veranstaltungen genutzte Stadthalle und das Rathaus unmittelbar an. Im Osten grenzt das Center an ein Schulzentrum, in dem neben einer Grundschule auch ein Gymnasium, eine Berufsschule sowie die Volkshochschule untergebracht sind.

Die Gesamtfläche des Centers erstreckt sich über drei Ebenen (UG, EG, 1. OG). Zudem verfügt die Immobilie über drei Parkebenen (UG, 1. OG, 3. OG) mit 451 Stellplätzen und zusätzlicher Nutzfläche. Die derzeit 19 Mieteinheiten befinden sich im Wesentlichen im Unter- und Erdgeschoss. In den beiden Obergeschossen sind außerdem ein Restaurant und das von der Stadt betriebene Kino „Movies“ untergebracht. Die tageslichtdurchflutete Passage ist annähernd L-förmig geschnitten und leitet die Besucher an den unterschiedlichen Geschäften des Centers entlang. Die doppelgeschossige Deckenhöhe, helle Farben und natürliches Licht schaffen eine angenehme Kaufatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2019 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 6,3 Jahre.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge des Ankaufs erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag 09.02.2018 einen Immobilienwert von 47,0 Mio. € (vereinbarter Kaufpreis: 46.450.000 €) aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe 26.500.000 € bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommen. Der Betrag wurde zum 30.04.2018 vollständig ausgezahlt und der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 26.235.000 €. Im Rumpfgeschäftsjahr 2018 wurde ein Betrag von 281.906,98 € für Zinsen (Zinssatz 1,576 % p.a., fest bis 30.04.2028) aufgewendet.

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Kaufpreiszahlung und Zahlung weiterer Anschaffungsnebenkosten den bilateralen Kreditrahmen der Commerzbank bis maximal 23 Mio. € in Anspruch genommen. Der Kreditrahmen wurde durch die Eigenkapitaleinzahlungen sukzessive bis zum Bilanzstichtag auf 10.737.260,91 € zurückgeführt und die Kreditlinie auf 11,5 Mio. € reduziert. Hierfür wurden in 2018 Zinsen von 108.003,68 € aufgewendet.

Es wurden weiter die Honorare für die Objektaufbereitung (119.000 €), Fremdkapitalbeschaffung (2.125.500 €) und die Platzierungsgarantie (141.400 €) in Rechnung gestellt. Im Rumpfgeschäftsjahr 2018 wurde ein Betrag in Höhe von 1.216.605 € für die Eigenkapitalvermittlung ausgelöst.

Aufgrund des guten Geschäftsverlaufs hat die PATRIZIA GrundInvest gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages mit 5,25 % eine gegenüber dem ursprünglich Geschäftsplan für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 höhere Auszahlung, zeitanteilig nach Gesellschafterbeitritt, beschlossen. Die Auszahlung erfolgt zum 30.06.2019.

### 3.2.4 Lage der Gesellschaft

#### 3.2.4.1 Ertragslage

Im Rumpfgeschäftsjahr 2018 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -3.702.464,03 €.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahme (108.003,68 €), Verwaltungsvergütung (12.495,00 €), Verwahstellenvergütung (2.135,99 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (8.225,28 €) und sonstigen Aufwendungen (3.571.604,08 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die

Fremdkapitalbeschaffung (2.125.500,00 €), Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung (1.216.605,00 €), Platzierungsgarantie (141.400,00 €) sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten (69.586,96 €).

### 3.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 6.986.883,70 € und resultiert aus dem Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten in Höhe von 10.148.300,00 €, dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -3.702.464,03 € und den nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung in Höhe von 541.047,73 €.

### 3.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2018 über eine Beteiligung (74,9 %) in Höhe von 23.478.446,44 € an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG sowie über Bankguthaben in Höhe von 139.329,63 €. Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 108.092,00 €. Zum Jahresultimo bestanden keine Forderungen.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung, die Veröffentlichungsgebühren sowie die Kosten für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von insgesamt 173.172,78 € gebildet.

Der bei der Commerzbank aufgenommene Kontokorrentkredit (bilateraler Kreditrahmen) für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde in 2018 sukzessive zurückgeführt und belief sich zum Jahresende auf 10.737.260,91 €.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 2.643.550,68 € und beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die Fremdkapitalvermittlung in Höhe von 2.125.500,00 €, die noch im Januar 2019 zu leistende Eigenkapitalvermittlungsprovisionen in Höhe von 305.150,00 €, Kosten für die Platzierungsgarantie in Höhe von 141.400,00 € sowie Rechtsberatungskosten in Höhe von 68.239,76 €. Die Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern beinhaltet die Kosten für die Objektaufbereitung.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.066.000,00 € beinhalten Beitritte von Anlegern, die erst im Januar 2019 der Gesellschaft formal beitreten sind, die ihre Kapitaleinlage inkl. Ausgabebauschlag 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	6.986.883,70 €	9.666	722,83 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 9.666.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 9.666 Anteile.

Der oben genannte rechnerische Anteilwert während der Beitrittsphase berücksichtigt nicht die von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsphase 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 28.280.000 € 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	25.620.883,70 €	28.300	905,33 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt nach Beendigung der Beitrittsphase bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 28.300 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 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 und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	11.900,00 €
Vergütung Verwahrstelle	2.135,99 €
Vergütung Komplementärin	595,00 €



Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	8.225,28 €
Jahresabschlusserstellung	4.760,00 €
Sonstige laufende Kosten	1.242,44 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	13.541,73 €
Gesamt	42.400,44 €
Gesamtkostenquote	
(bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,165 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	139.175,69 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	181.576,13 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	2,60 %
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den wirtschaftlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,71 %

### 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 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 2,52 und nach Commitmentmethode 2,54. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

#### 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 ersten Quartal 2019 ist es gelungen, den Mietvertrag mit dem Schuhgeschäft Deichmann vorzeitig um fünf Jahre, bis dann 31.10.2025, zu verlängern. Der Vermietungsstand zum 30.04.2019 beträgt nach wie vor nahezu 100 %.

Im Rahmen der Eigenkapitalplatzierung wurde bis Ende April 2019 ein Betrag von 8.355.000,00 € zzgl. Ausgabeaufschlag durch neu beitretende Gesellschafter eingezahlt. Die aufgenommene Kontokorrentlinie wurde entsprechend weiter reduziert und beläuft sich Ende April 2019 auf nunmehr 3,0 Mio. €.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Rumpfgeschäftsjahrs 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus & 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.

#### Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts:

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 Anlageobjekts 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 Anlageobjekts 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. der 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. die 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 das 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 können 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 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 Zustimmungspflichtigkeit 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 Kapitalverwaltungs-gesellschaft 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 Anlageobjekts der Objektgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie der Objektgesellschaft 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 insofern 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 absehbar. 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 Objektgesellschaft 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 Anlageobjekts und dessen Vermietung und Bewirtschaftung 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. Im Budget 2019 ist neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen auch eine geplante Sanierung der Parkdecks vorgesehen. Die Kosten hierfür wurden bereits in der Ankaufskalkulation berücksichtigt. 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 Anlageobjekts durchschnittlich angestrebte Wert der Auszahlungen beträgt prognosegemäß 4,5 % 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. Hierin 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Februar 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Februar 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 5. Februar 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 Vorkkehrungen 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 Vorkkehrungen 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus 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 an 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 an 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, 10. Mai 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:	3130 PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus 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