

**PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG****Augsburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 03.01.2018 bis zum 31.12.2018****BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018****A. AKTIVA**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>3.1.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
1. Anschaffungsnebenkosten		2.406.679,16	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.619.109,06	0
3. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00	20
4. Sonstige Vermögensgegenstände		33.368.382,69	0
Summe Aktiva		38.394.170,91	20
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		28.634,00	0
2. Kredite			
von Kreditinstituten		19.100.000,00	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	45.557,56		0
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.923,06		0
		219.480,62	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		3.469,14	0
5. Passive Rechnungsabgrenzung		9.780,00	0
6. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			



Investmentanlagevermögen	31.12.2018		3.1.2018
	EUR	EUR	TEUR
a) Kapitalanteile	21.550.000,00		20
b) Kapitalrücklage	1.076.500,00		0
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.593.692,85		0
		19.032.807,15	20
Summe Passiva		38.394.170,91	20

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 03. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	2018	
	EUR	EUR
1. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-9.538,38	
b) Verwaltungsvergütung	-8.806,00	
c) Verwahstellenvergütung	-3.664,59	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.404,00	
e) Sonstige Aufwendungen	-3.563.279,88	
Summe der Aufwendungen		-3.593.692,85
2. Ordentlicher Nettoertrag		-3.593.692,85
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.593.692,85
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.593.692,85

## ANHANG

### I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Abschluss der PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 03. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 153 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. 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 Immobilie 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.

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

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

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.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite als Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## III. Angaben zur Bilanz

### 1. Vermögensangaben

#### Angaben zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

- a) Die Grundstückgröße beträgt 2.370 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um eine Mikro-Apartment-Anlage in Frankfurt am Main; Stadtteil Sachsenhausen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2018 erbaut. Der Eigentumsübergang erfolgt zum 01.01.2019.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 4.631 m<sup>2</sup>.
- e) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt zum 01.01.2019; zum Stichtag 31.12.2018 ist keine Leerstandsquote ausweisbar.
- f) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt zum 01.01.2019; zum Stichtag 31.12.2018 ist keine Nutzungsausfallentgeltquote ausweisbar.
- g) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt zum 01.01.2019; zum Stichtag 31.12.2018 ist keine Fremdfinanzierungsquote ausweisbar.
- h) Die Mietverträge sind befristet auf die Dauer von vier Jahren ab Mietbeginn.
- i) Der Bewertung liegt der Kaufvertrag vom 06.02.2018 sowie der Nachtrag zum Kaufvertrag vom 10.12.2018 zugrunde.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten i. H. v. 2.406.679,16 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) 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 Immobilie stehen. Hierunter fallen insbesondere die Grunderwerbsteuer (1.987.491,00 €), die Kosten für das Baucontrolling (77.913,66 €), die Notargebühren (92.768,83 €), die rechtliche Beratung (92.455,63 €) sowie die Objektaufbereitung (119.000,00 €).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten die Kaufpreiszahlung der Immobilie.

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

Die Rückstellungen beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2018 in Höhe von 20.230,00 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.047,00 € sowie für die Veröffentlichung in Höhe von 357,00 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (173.923,06 €) enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalvermittlungsprovisionen in Höhe von 166.207,50 €.

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	19.100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	19.100.000,00 €
Verbindlichkeiten LuL				
aus dem Erwerb von Investitionsgütern	45.557,56 €	45.557,56 €	0,00 €	0,00 €
aus anderen LuL	173.923,06 €	173.923,06 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
Andere	3.469,14 €	3.469,14 €	0,00 €	0,00 €
	19.322.949,76 €	222.949,76 €	0,00 €	19.100.000,00 €

Die Kredite von Kreditinstituten resultieren aus einem Darlehensvertrag bei der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach in Höhe von 19.100.000,00 €, der durch eine erstrangige Buchgrundschuld über 19.100.000,00 € sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzahlungen besichert ist. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30.09.2028

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

##### 1. Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet ausschließlich die Vergütung an den Komplementär in Höhe von 8.806,00 €.

##### 2. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1.830.050,00 € sowie die Kosten für die Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von insgesamt 1.495.000,00 €.

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

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,72 %.

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	-3.593.692,85 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	3.593.692,85 €



4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-Verlust	0,00 €
<b>2. Entwicklungsrechnung</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahmen des Vorjahres	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	22.626.500,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-3.593.692,85 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	19.032.807,15 €
<b>3. Entwicklung der Kapitalkonten</b>	
Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12. 2018 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:	
<b>I. Kapitalanteil persönlich haftende Gesellschafterin</b>	
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 IV (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	0,00 €
<b>II. Kapitalanteil Kommanditisten</b>	
1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	21.550.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.076.500,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	-3.593.692,85 €
	19.032.807,15 €
<b>4. Vergleichende Übersicht</b>	
	<b>31.12.2018</b>
Wert des Investmentvermögens	19.032.807,15 €



31.12.2018

Anteilwert

883,19 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 19.032.807,15 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert i. H. v. 883,19 €. Insgesamt sind 21.550 Anteile im Umlauf.

## VI. Sonstige Pflichtangaben

**1. Gesellschafter**

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

**2. 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 Heibroch, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,

Die 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, den 10. Mai 2019

**CB Beteiligungs GmbH**

*gez. Christian Berger*

*gez. Tanja Hanrieder*

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Joachim Fritz*

*gez. Andreas Heibroch*

## Lagebericht

## 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living 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 Grund Invest 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.

#### 1.1.1 Anlagestrategie und Anlageziele

Anlageziel der Fondsgesellschaft 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 Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 % p. a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjektes sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger — neben den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen — noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjektes 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 Investition in das Anlageobjekt, welches 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 Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen Erwerb voraussichtlich für rd. zehn Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zu diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt wird. Ob nach rd. zehn Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rd. zehn Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2034 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb des Anlageobjektes, 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.

#### 1.1.2 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 (Amtsgericht 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:

VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Dreiherrnsteinplatz 16, 63263 Neu-Isenburg.

•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.

## 2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 2.1 Standortprofil Frankfurt am Main

#### 2.1.1 Makrolage Frankfurt am Main

Frankfurt am Main ist mit ca. 747.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes Hessen und bildet den Mittelpunkt der Metropolregion Rhein-Main, in der mehr als 5 Mio. Menschen leben. Gemäß der Bertelsmann Stiftung zeigt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Frankfurt am Main auf Basis des Jahres 2012 (687.560 Einwohner) ein Wachstum von 9,5 % bis zum Jahr 2020 (752.550 Einwohner) bzw. von 14,2 % bis zum Jahr 2030 (784.920 Einwohner). Durch etwa 250 niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank, der Deutschen Börse und internationaler Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanzdienstleistungszentren Europas entwickelt. Darüber hinaus ist die Universitätsstadt einer der bedeutendsten Messestandorte weltweit, mit interkontinentalem Flughafendrehkreuz und größtem ICE-Knotenpunkt Deutschlands. Neben der Bedeutung als Industrie- und Finanzdienstleistungsstandort ist Frankfurt am Main auch Bildungsstandort, der neben seinen allgemeinbildenden und beruflichen Schulen derzeit zwei Universitäten sowie mehrere Fachhochschulen und Forschungsinstitute bietet.



Zu den wichtigsten Einrichtungen zählen die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt am Main mit etwa 48.000 Studierenden (Wintersemester 2017 / 2018) an vier Standorten innerhalb des Stadtgebiets (Bockenheim, Westend, Niederrad und Ginnheim), die Frankfurt School of Finance & Management und die Max-Planck-Institute für europäische Rechtsgeschichte, Biophysik und Hirnforschung.

*Daten und Fakten — Stadt Frankfurt am Main*

	Deutschland	Hessen	Frankfurt am Main
Einwohner (in Tsd.)	82.792	6.243	747
Bevölkerungsprognose (2018 - 2028)	1,1 %	2,6 %	8,9 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	35.928 €	40.740 €	84.324 €
Wachstum BIP je Einwohner 2018 - 2028	9,7 %	7,3 %	1,9 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.841	3.477	709
Beschäftigtenwachstum 2018 - 2028	0,6 %	1,4 %	4,3 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2018)	5,2 %	4,6 %	5,4 %
Kaufkraft (Stand: 2017)	100,0	106,4	114,8

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

**2.1.2 Mikrolage Frankfurt am Main**

Innerhalb von Frankfurt am Main befindet sich das Anlageobjekt südlich des Mains, rd. 900 m südwestlich des Bahnhofs Frankfurt Süd, rd. 2 km südöstlich des Hauptbahnhofs und etwa 2,5 km südlich der Innenstadt innerhalb des Stadtteils Sachsenhausen. Der Stadtteil Sachsenhausen liegt am südlichen Mainufer gegenüber der Altstadt von Frankfurt und grenzt im Osten an Oberrad, im Süden an die Nachbarstädte Offenbach am Main und Neu-Isenburg sowie im Westen an Niederrad und Schwanheim. Sachsenhausen setzt sich aus zwei Stadtteilen — Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd — zusammen und gehört seit dem Mittelalter zum territorialen Stadtgebiet von Frankfurt am Main. Insbesondere der nördliche Teil von Sachsenhausen besitzt eine hohe Bevölkerungsdichte. Zu den attraktivsten Stadtteilen im Bezirk gehören die Bereiche entlang des südlichen Mainufers. Neben dem hohen Naherholungswert durch das Mainufer genießt man von hier aus zudem den Ausblick auf die Skyline der Innenstadt.

Das Anlageobjekt stellt am Ziegelhüttenweg einen gut sichtbaren Solitärbau dar. Das zur südlichen Grundstücksgrenze hin spitz zulaufende Grundstück wird dabei westlich durch den Gleiskörper der Deutschen Bahn (Mainbahn) und südöstlich durch den Ziegelhüttenweg begrenzt. Der Ziegelhüttenweg ist im Bereich des Anlageobjektes zweispurig ausgebaut und stellt eine mäßig befahrene Querverbindung durch das Quartier dar.

Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle „Oppenheimer Landstraße“ liegt rd. 400 m nordöstlich bzw. die nächstgelegene Bushaltestelle „Stresemannallee / Mörfelder Landstraße“ etwa 900 m südwestlich vom Anlageobjekt. Beide Haltestellen können fußläufig in etwa fünf bis zehn Minuten erreicht werden und bieten eine sehr gute Anbindung in das umliegende Stadtgebiet. Der rd. 2 km nordwestlich vom Anlageobjekt liegende Frankfurter Hauptbahnhof zählt zu Europas verkehrsreichsten Personenbahnhöfen. Im nationalen ICE-Verkehr ist er mit einer Vielzahl an kreuzenden Linien der wichtigste Verkehrsknotenpunkt in Deutschland. Über den Flughafen-Fernbahnhof und den Südbahnhof bestehen zudem weitere Verbindungen in das regionale und überregionale Verkehrsgebiet.

Der Hauptbahnhof Frankfurt kann per PKW je nach Verkehrslage in etwa 15 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 20 Minuten vom Anlageobjekt aus erreicht werden. Der rd. 900 m entfernte Bahnhof Frankfurt Süd bietet darüber hinaus diverse Zug-, Bus- und Stadtbahnverbindungen.

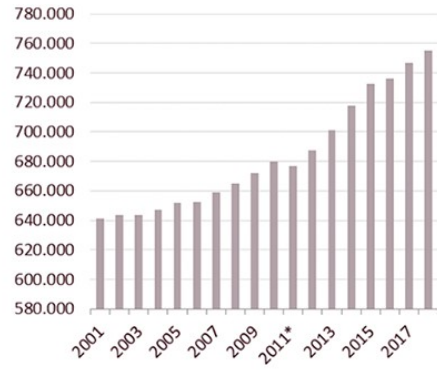
Der Großraum Frankfurt am Main wird von diversen Autobahnen, Stadtautobahnen, Bundes- und Landesstraßen erschlossen. Das rd. 10 km südwestlich der Innenstadt gelegene Frankfurter Kreuz (BAB 3 und BAB 5) stellt das verkehrsreichste Autobahnkreuz Deutschlands dar. Im westlichen Stadtrandgebiet verläuft zudem die BAB 66 (Wiesbaden - Fulda) und im nordöstlichen Stadtrandgebiet die BAB 661 (Oberursel - Langen / Hessen). Ergänzend befinden sich im Einzugsgebiet der Stadt die Bundesstraßen B 3, B 8, B 43 und B 44. Das Anlageobjekt befindet sich rd. 4,5 km westlich der BAB 661. Über diese besteht eine gute Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsraums.

Der internationale Flughafen Frankfurt am Main liegt rd. 10 km südwestlich vom Anlageobjekt und kann u. a. durch den öffentlichen Personennahverkehr in etwa 30 Minuten und mit dem PKW in 15 Minuten erreicht werden.

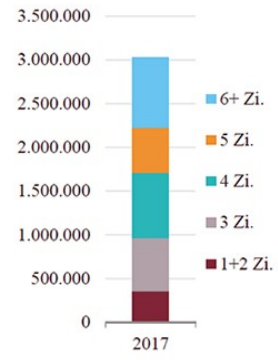
**2.1.3 Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main**

Frankfurt am Main ist eine der wohlhabendsten und leistungsfähigsten Metropolen Europas und besitzt aufgrund seiner zentralen Lage und wirtschaftlichen Bedeutung eine hohe Anziehungskraft. Das Bevölkerungswachstum ist dementsprechend hoch, während das Wohnungsangebot in den vergangenen Jahren hinter der Nachfrage zurückblieb. Schätzungen zufolge liegt der Bedarf für den Zeitraum 2008 bis 2025 bei ca. 5.400 neuen Wohnungen jährlich. In den vergangenen Jahren lag die Bautätigkeit zum Teil weit unter diesem Niveau, wobei die Bautätigkeit dagegen zuletzt deutliche Anstiege verzeichnete. Eine zunehmende Aktivität am Wohnungsmarkt ist vor allem beim Anstieg der Baugenehmigungen zu sehen, die 2017 ein Plus von etwa 6 % gegenüber dem Vorjahr verzeichneten. Aufgrund des dynamischen Bevölkerungswachstums und der zu geringen Fertigstellungszahlen in der Vergangenheit ist die aktuelle Bautätigkeit jedoch weiterhin nicht ausreichend, um den Bedarf an Wohnraum in der Mainmetropole zu decken, so dass der Druck auf Mieten und Kaufpreise bestehen bleibt.

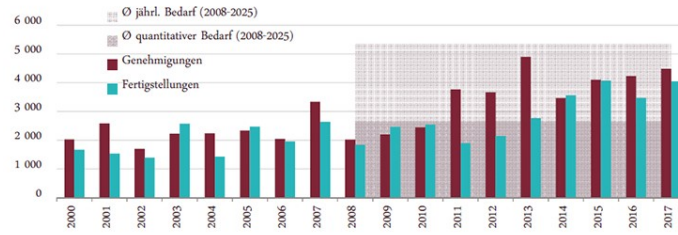
Bevölkerungsentwicklung



Wohnungsbestand



Quelle: PATRIZIA, Destatis, \* ab 2011 nach Zensus

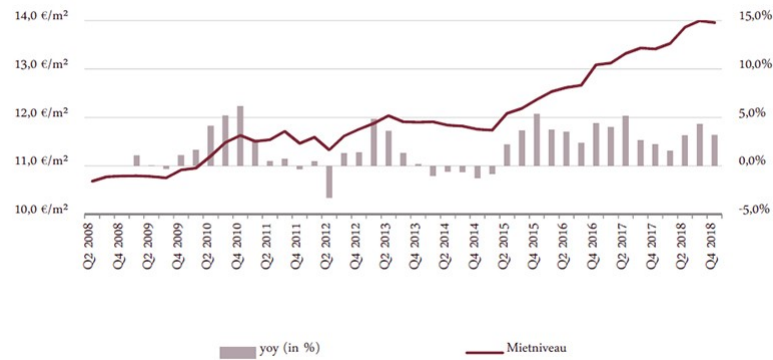


PATRIZIA, Destatis, Pestel Institut

Quelle:

Eine positive Bevölkerungsentwicklung sorgt für eine hohe Nachfrage, die auf ein begrenztes Angebot trifft. Trotz positiver Entwicklung der Bautätigkeit in den letzten Jahren ist der Bedarf bei weitem nicht gedeckt. So wird in den nächsten Jahren mit weiter steigenden Mieten zu rechnen sein, jedoch aufgrund des bereits erreichten hohen Mietniveaus von etwa 14,00 €/m<sup>2</sup> mit deutlich geringerer Dynamik als in den vergangenen Jahren.

Mietentwicklung (Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung, 60-80 m<sup>2</sup>)



Quelle: PATRIZIA, Empirica

**2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum**

Die Fondsgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wurde am 03.01.2018 gegründet und am 17.01.2018 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19438 eingetragen. Komplementärin der Gesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage von 20.000 €. Im Zuge der Vereinfachung der Investitionsstruktur ist die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG zum 14.09.2018 ohne Liquidation erloschen.

Ihr Vermögen sowie ihre Rechtspositionen gingen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge durch Anwachsung auf die Fondsgesellschaft über, welche das Handelsgeschäft mit Einwilligung der ausgeschiedenen Gesellschafter übernimmt und fortführt.

Die Anlagebedingungen und die Verwahrstelle des geschlossenen Publikums-Investmentvermögens wurden am 08.05.2018 durch die BaFin genehmigt. Der Vertrieb des Emissionskapitals begann am 04.07.2018 mit Genehmigung zur Aufnahme des Vertriebs und endete mit Vollplatzierung des Emissionskapitals im Dezember 2018. Die Veröffentlichung der Anzeige über die Beendigung des Vertriebs im Bundesanzeiger erfolgte am 17.12.2018.

Das final eingeworbene Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt entsprechend dem Investitions- und Finanzierungsplan insgesamt 21.550.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/ Treugebers.

Im Rahmen der Auflage des Investmentvermögens wurden folgende Verträge geschlossen:

- Fremdverwaltungsvertrag vom 27.03.2018 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Verwaltung der Fondsgesellschaft und Bestellung der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Eigenkapitalvermittlungsvertrag vom 27.03.2018 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Organisation und Abwicklung des zu platzierenden Eigenkapitals,
- Platzierungsgarantievertrag vom 27.03.2018/03.04.2018 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA Deutschland GmbH bezüglich der Abgabe einer Garantie, so dass die Finanzierung der geplanten Investition gewährleistet ist.

**2.3 Geschäftsverlauf**

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen hat die Fondsgesellschaft am 01.01.2019 unmittelbar in eine Mikro-Apartment-Anlage in Frankfurt am Main investiert, welche langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Im Zuge der Vereinfachung der Investitionsstruktur und Anwachung der Objektgesellschaft auf die Fondsgesellschaft liegt mithin nun eine unmittelbare Investitionsstruktur vor.

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine im Oktober 2018 fertiggestellte Mikro-Apartment-Anlage mit Tiefgarage, die einem KfW-70-Energieeffizienzhaus Standard entspricht. Das Anlageobjekt erstreckt sich über fünf oberirdische Geschosse (inkl. Staffelgeschoss) sowie ein Untergeschoss und besitzt eine Bruttogeschossfläche von 8.834 m<sup>2</sup>, eine Wohnfläche von 4.631 m<sup>2</sup> sowie 47 Tiefgaragen- und acht Außenstellplätze.

Die L-förmige Grundrisstruktur setzt sich in den Obergeschossen aus einem Haupt- und zwei daran angliedernden Nebenriegeln zusammen. Das Untergeschoss erstreckt sich hingegen über die Freiflächen der aufstehenden Bebauung hinaus und unterbaut nahezu das gesamte Grundstück. Zur optimalen Belichtung der Nutzflächen verfügt die Fassade über Kunststofffenster mit einer Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014.

Auf der westlichen Gebäudeseite, die dem Gleiskörper der Deutschen Bahn zugewandt ist, sind Aluminiumkastenfenster mit erhöhtem Schallschutz ausgeführt. Die Fenster lassen sich einzeln öffnen und verfügen über eine übliche Dimensionierung.

Das 4. Obergeschoss wurde als Staffelgeschoss errichtet, infolgedessen die freigelegten Dachflächen über dem 3. Obergeschoss als Flachdach ausgeführt wurden und über eine Kiesschüttung verfügen. Die Dachflächen des 4. Obergeschosses (Staffelgeschoss) sind extensiv begrünt. Das Anlageobjekt wird ebenerdig über insgesamt vier Zugänge erschlossen.

Die Umfeldbebauung des Anlageobjektes ist gemischt genutzt, im direkten Umfeld befinden sich u. a. Restaurants, ein Lebensmitteldiscounter sowie diverse Mehrfamilienhäuser.

Frankfurt verfügt über ein sehr gut ausgebauten Nahverkehrsnetz bestehend aus S-Bahn, U-Bahn, Stadtbahn und Stadtbuss. Insbesondere die Erreichbarkeit von Bildungsstandorten der Stadt und von Arbeitgebern sowie die vorhandenen Anbindungen an den ÖPNV und an den Individualverkehr stellen bedeutende Lagemerkmale dar.

Immobilien- und Anlageobjekt	Frankfurt „Smart Living“
Objekttyp/Nutzungsart	Mikro-Apartment-Anlage
Adresse	Ziegelhüttenweg 30, 60598 Frankfurt am Main
Baujahr	2018
Grundstücksfläche	2.370 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	
• Wohnfläche	221 Einheiten mit insgesamt 4.631 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	55 Stück

Die Ausstattung der Mietflächen ist zeitgemäß und modern. Die Apartments verfügen in den Wohnbereichen über PVC-Bodenplatten, gestrichene Wände, Wohnungstüren mit Mehrfachverriegelung, Zimmertüren mit weiß beschichteten Türblättern sowie über eine nutzungstypische Elektroausstattung (u. a. Deckenbrennstelle, Telefon- und Internetanschluss, TV-Anschluss sowie Haustürgegensprechanlage). Die innenliegenden Badezimmer sind bis ca. 2,10 m gefliest und besitzen eine übliche Sanitär- und Technikausstattung (u. a. bodengleiche Dusche, verchromte Brausebatterie, wandhängendes Tiefspül-WC, Waschbecken, Handtuchhalter, Kristallspiegel sowie Abluftanlage).

Die Beheizung der Nutzflächen erfolgt über eine zentrale Pelletheizung mit Warmwasseraufbereitung. In den Apartments sind dazu Wandheizkörper (Badezimmer mit Handtuchheizkörper) mit Thermostatventilen verbaut. Die Mietflächen sind entsprechend ihrer Nutzung als Mikro-Apartment-Anlage möbliert. Zur Grundausstattung gehört u. a. eine Einbauküche mit Kühl- und Gefrierkombinationsgerät, Edelstahlspüle, 2-Platten-Ceranfeld sowie Elektrogeräte. Darüber hinaus verfügt jedes Apartment über ein Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch und Bürodrehstuhl, einen Internet-, Radio- und TV-Anschluss sowie über W-LAN, ein TV-Gerät, eine Kaffeemaschine, einen Wasserkocher und ein Soundsystem.

Die Mieterstruktur im Anlageobjekt ist durch eine granulare, breit diversifizierte Vermietung an eine Vielzahl von Mietern gekennzeichnet.

Die Mikro-Apartments werden grundsätzlich nur zum vorübergehenden Gebrauch befristet auf die Dauer von vier Jahren ab Mietbeginn vermietet. Die Mietverträge enthalten plangemäß eine Mindestvertragslaufzeit von sechs Monaten bzw. von einem Jahr (endend zum offiziellen Semesterende) bei Vermietung an Studenten. Darüber hinaus wird Studenten und Auszubildenden ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist eingeräumt, sollten Studium oder Ausbildung nicht fortgesetzt werden können.

Zum Tag des Überganges der Immobilie in den Besitz der Fondsgesellschaft betrug die Vermietungsquote 74%. Der Verkäufer ist kaufvertraglich dazu verpflichtet, ab dem Übergabetag für die Dauer von sechs Monaten („Garantiezeit“) für alle am Übergabetag nicht vermieteten Wohnflächen und / oder PKW-Stellplätze, höchstens jedoch für 20 % dieser monatliche Mieten in Höhe von 25,00 €/qm Wohnfläche, 80,00 € je PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, 35,00 € je PKW-Stellplatz im Außenbereich sowie einer Nebenkostenpauschale, über die nicht abzurechnen ist, in Höhe von 2,50 Euro / qm Wohnfläche zu zahlen.

Zur Finanzierung der Investition hat die Fondsgesellschaft bei der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach ein langfristiges Darlehen über 19.100.000,00 € aufgenommen, das am 27.12.2018 vollständig ausbezahlt wurde. Die Langfristfinanzierung ist bis zum Ende der Darlehenslaufzeit am 30.09.2028 mit 1,49 % p. a. festverzinslich.

Die PATRIZIA GrundInvest hat gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 eine Auszahlung von 4,25 % beschlossen, was gegenüber der über die angestrebte Fondslaufzeit durchschnittlich geplanten Auszahlung von 4,00 % p. a. eine Erhöhung um 0,25% p. a. darstellt. Die Auszahlung erfolgt zum 27.06.2019.

**2.4 Lage der Gesellschaft**
**2.4.1 Ertragslage**

Das Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres beträgt -3.593.692,85 €.

Die Fondsgesellschaft erzielte aufgrund des wirtschaftlichen Übergangs der Immobilie zum 01.01.2019 in abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr 2018 noch keine Erträge aus Vermietung und Verpachtung.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzen sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen (9.538,38 €), Verwaltungsvergütungen (-8.806,00 €), der Vergütung der Verwahrstelle (-3.664,59 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (-8.404,00 €) und sonstigen Aufwendungen (-3.563.279,88 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (1.830.050,00 €) und der Fremdkapitalbeschaffung (-1.495.000,00 €).

**2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 19.032.807,15 €.

Es setzt sich zusammen aus den seit Auflage der Fondsgesellschaft geleisteten Pflichteinlagen in Höhe von 21.550.000,00 € zuzüglich des Ausgabeaufschlags (1.076.500,00 €), sowie dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -3.593.692,85 €.

**2.4.3 Vermögenslage**

Die sonstigen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft beinhalten die Kaufpreiszahlung für den Erwerb der Immobilie (33.368.382,69 €), welche zum 01.01.2019 in das Eigentum der Fondsgesellschaft übergegangen ist. Die im Rahmen des Erwerbs aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2018 betragen insgesamt 2.406.679,16 €.

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2018 über Bankguthaben i. H. v. 2.619.109,06 €.

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2018 in Höhe von insgesamt 28.634,00 € gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung umfassen.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft bei der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach ein langfristiges Darlehen aufgenommen:

Zugesagter maximaler Betrag	19.100.000,00 €
Aberufener Betrag zum 27.12.2018	19.100.000,00 €
Tilgungen im Rumpfgeschäftsjahr	Tilgungsfreies Darlehen
Zinsen nominal	1,49 % p.a. fest
Fälligkeit	30.09.2028

Es bestehen zum 31.12.2018 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 219.480,62 €. Die Sonstigen Verbindlichkeiten betragen 3.469,14 €; die Passive Rechnungsabgrenzung 9.780,00 €.

**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	19.032.807,15 €	21.550	883,19 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2018 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 21.550.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 21.550 Anteile.

**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 die folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	0,00 €
Verwahrstellenvergütung	3.664,59 €
Haftungsvergütung Komplementärin	8.806,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	8.404,00 €
Jahresabschlusserstellung	20.230,00 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	297,50 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	90.371,81 €
Steuerliche Beratung	4.771,90 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	136.545,80 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,72 %

#### 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 1,87 und nach Commitmentmethode 2,00. Die KVG hat keine 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 NACHTRAGSBERICHT

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

### 4 RISIKOBERICHT



#### 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.

#### 4.2 Risiken

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

##### **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 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 nicht in der Lage ist, 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 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 / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:**





Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein 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, Fehlentscheidungen 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 Wohnimmobilien 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 insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie 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 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 Übermachungs-, 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 hat bzw. wird 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.

## 5 PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen und den aufzuwendenden Ausgaben des Anlageobjektes abhängig, welches zum 01. Januar 2019 in den Besitz der Fondsgesellschaft übergegangen ist. Aufgrund der granularen, breit diversifizierten Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Mietvertragsdauern und einer hohen Vermietungsquote wird von einem positiv verlaufenden ersten operativen Geschäftsjahr 2019 ausgegangen. Darüber hinaus sehen die Vermietungskriterien eine jährliche Staffelmiete in Höhe einer monatlichen Mehrmiete von 10,00 € pro Mikro-Apartment und Mietjahr vor.

Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht darüber hinaus konzeptionsgemäß zur Deckung etwaiger Umbau- und Vermietungskosten sowie für unvorhergesehene Ausgaben während der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

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 Ausgabeaufschlag) vor Steuern; ggf. zeitanteilig während der Platzierungsphase.

## 6 SONSTIGE ANGABEN

### 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 (quotas) 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) 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. Mai 2019

**CB Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementär*

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

## 4. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

*Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3. 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 Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 3. 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 3. 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 Frankfurt Smart Living 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 Unvollständigkeits, 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. 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. Mai 2019

### **CB Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Jana Hanrieder*

*Komplementärin*

### **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

## **Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:	3110
	PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living 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