

**PATRIZIA**  
**GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**Augsburg**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018**

**A. AKTIVA**

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		7.407,00	8
2. Beteiligungen		14.214.215,39	15.377
3. Wertpapiere		19.830.460,81	19.890
4. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.067.484,64	2.228
5. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00	1
Summe Aktiva		36.119.567,84	37.504
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		46.009,43	115
2. Kredite			
von Kreditinstituten		0,00	11.931
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.867,10	427
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		2.231,65	1.671
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	33.672.159,38		20.085
b) Kapitalrücklage	1.136.053,90		992

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	2.620.783,49		3.784
d) Verlustvortrag	-1.501.052,91		-855
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	138.515,80		-646
		36.066.459,66	23.360
Summe Passiva		36.119.567,84	37.504

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.390.726,76		1.393
b) Sonstige betriebliche Erträge	17.003,88		24
Summe der Erträge		1.407.730,64	1.417
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-62.745,18		-383
b) Verwaltungsvergütung	-17.306,34		-17
c) Verwahrstellenvergütung	-17.613,09		-6
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.871,03		-11
e) Sonstige Aufwendungen	-1.158.679,20		-1.646
Summe der Aufwendungen		-1.269.214,84	-2.063
3. Ordentlicher Nettoertrag		138.515,80	-646
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		138.515,80	-646
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		1.311
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.162.269,61		0
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-1.071,00		-1
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-1.163.340,61	1.310
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.024.824,81	664

---

## 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 Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Person als persönlich haftende Gesellschafterin 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.

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 analog zu § 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.

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

Die in den Wertpapieren ausgewiesene Anleihe wird mit dem Nennbetrag, welcher den Verkehrswert darstellt, bewertet.

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 Grundsätzlich alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

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

Die einzelnen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft werden - entsprechend der laufenden Geschäftsabwicklung - in dänischen Kronen erfasst. Für Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses sind die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in Euro umzurechnen (§ 244 HGB).

Die Zahlungsvorgänge, soweit sie in ausländischen Währungen erfolgen, werden mit dem Devisenkassamittelkurs umgerechnet.

Vermögensgegenstände bzw. Verbindlichkeiten in fremder Währung werden gemäß § 256a Satz 1 HGB grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt die Bewertung nach dem Imparitätsprinzip mit dem niedrigeren Kurs bzw. höheren Kurs am Bilanzstichtag. Bei einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bleiben Realisations- und Anschaffungskostenprinzip unbeachtet (§ 256a Satz 2 HGB).

Das Eigenkapital wurde mit dem jeweils gültigen historischen Kurs zum Einzahlungszeitpunkt angesetzt. Die entstandenen Kursdifferenzen wurden ergebniswirksam erfasst.

### III. Angaben zur Bilanz

#### 1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 11.09.2015 100 % der Anteile an der København Sydhavn ApS - einer Kapitalgesellschaft dänischen Rechts - mit Sitz in Kopenhagen. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert. Die København Sydhavn ApS hat am 01.11.2016 100% der Anteile an einer dänischen Objektgesellschaft erworben und hält somit mittelbar die Anlageobjekte.

#### Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV: Kopenhagen, Südhafen

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 8.187 m<sup>2</sup>.

- b) Es handelt sich um ein Wohnimmobilienportfolio in Kopenhagen - Tegholm.
- c) Die Anlageobjekte wurden im Jahr 2016 fertiggestellt.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 12.677 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2018 beträgt die Leerstandsquote 9,6 % (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung).
- f) Zum 31.12.2018 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt 9,6 %.
- g) Zum 31.12.2018 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 46,70 %.
- h) Die Wohnungsmietverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden.
- i) Die Immobilie wird mit dem Verkehrswert in Höhe von DKK 466.100.000,00 angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung i. H. v. 10.710,00 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Jones Lang Lasalle zugrunde. I) 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 Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 7.407,00 €.

Unter den Beteiligungen wird die 100%ige Beteiligung an der København Sydhavn ApS, Kopenhagen, in Höhe von 14.214.215,39 € (entspricht 106.141.810,57 DKK) ausgewiesen.

Unter den Wertpapieren wird die von der København Sydhavn ApS emittierte Anleihe in Höhe von 19.830.460,81 € (entspricht 148.080.000,00 DKK) ausgewiesen.

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2018 in Höhe von 30.951,90 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 9.771,09 € und für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 5.107,94 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.867,10 € (Vorjahr: TEUR 427) enthalten im Wesentlichen Steuerberatungskosten in Höhe von 3.974,60 €. Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 4.867,10 € haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.231,65 € sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aufgrund einbehaltener Ausschüttungen bei offenen Erbfällen in Höhe von 2.200,61 € enthalten. Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 2.231,65 € haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	4.867,10 €	4.867,10 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
Andere	2.231,65 €	2.231,65 €	0,00 €	0,00 €
	7.098,75 €	7.098,75 €	0,00 €	0,00 €

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

### 1. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Provisionen für die Kapitalbeschaffung in Höhe von insgesamt 1.015.009,96 € sowie angefallene Negativzinsen in Höhe von 513,91 €.

**2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,91 %.**

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	138.515,80 €
2. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-138.515,80 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-Verlust	0,00 €

**2. Entwicklungsrechnung**

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	23.360.182,94 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-535.584,89 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	14.266.686,42 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	138.515,80 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.163.340,61 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	36.066.459,66 €

**3. Entwicklung der Kapitalkonten**

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2018 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264e HGB wie folgt dar:

**I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafterin**

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabebaufschlag)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	0,00 €
	0,00 €

**II. Kapitalanteil Kommanditisten**

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	33.672.159,38 €
------------------------------------	-----------------

2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.681.904,02 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-545.850,12 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorräte)	2.283.071,19 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-1.024.824,81 €
	36.066.459,66 €

#### 4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wert des Investmentvermögens	36.066.459,66 €	23.360.182,94 €	5.279.165,45 €
Anteilwert	144,16 €	156,58 €	203,66 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 36.066.459,66 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 DKK/rd.134,00 €) ein Wert in Höhe von 144,16 €. Insgesamt sind 250.190 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:

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

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

Die Kommanditistin hält einen Kapitalanteil in Höhe von 33.510,27 € (250.000,00 DKK).

##### 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

PATRIZIA GrundInvest

**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH***Joachim Fritz**Andreas Heibroek**Geschäftsführende Kommanditistin***CB Beteiligungs GmbH***Christian Berger**Tanja Hanrieder**Komplementärin*

### 3. LAGEBERICHT 2018

**3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT****3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen**

Bei der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen 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 100.000 DKK 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 Liquiditätsauszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer der Anlageobjekte über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen der Vermögensgegenstände bzw. der Anlageobjekte 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 Liquiditätsauszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. den zugrunde liegenden Anlageobjekten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten der Anlageobjekte, welche an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Dafür hat die Fondsgesellschaft über ihre dänische Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS in Anteile der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaft sowie in von dieser emittierte Finanzinstrumente im Sinne des § 193 Abs. 1 Nr. 8 KAGB investiert. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Anlageobjekte nach dem mittelbaren Erwerb voraussichtlich für rd. 10 Jahre gehalten werden sollen und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft in diesem Zeitraum angestrebt werden. Ob nach rd. 10 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. 10 Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, die Anlageobjekte zunächst weiter gehalten und vermietet werden sollen. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2031 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 zählen insbesondere der Erwerb der Vermögensgegenstände und darüber der mittelbare Erwerb der Anlageobjekte, deren 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 zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 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 (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 Denmark A/S, Adelgade 15, 2, 1304 Kopenhagen, Dänemark.

•Property Management, Financial Company Management:





Cobblestone A/S, Gammel Koge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby, Dänemark.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

**Leitung und Kontrolle:**

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

**3.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT**

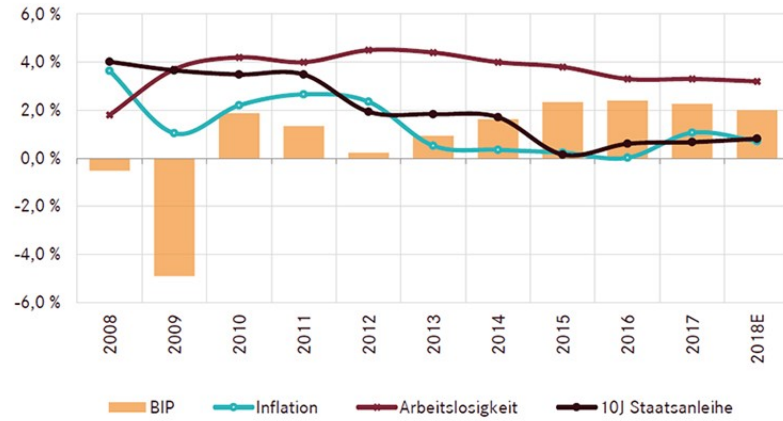
**3.2.1 Standortprofil Dänemark**

**3.2.1.1 Dänemark**

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen in Dänemark waren 2018 mit einem erwarteten Wirtschaftswachstum von 2,0 % robust, während die Inflation bei 0,7 % lag. Getragen wird das Wachstum weiterhin von einer soliden Entwicklung des privaten Konsums, was gute Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung der dänischen Wirtschaft bietet. Die Arbeitslosenquote ist seit 2009 in einer Seitwärtsbewegung und lag im Jahr 2018 bei 3,2 %.

**Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Dänemark**

Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Dänemark



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv, 2018 erwarteter Wert

**3.2.1.2 Makrolage Kopenhagen**

Kopenhagen ist die Hauptstadt Dänemarks und politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Landes und Teil der länderübergreifenden Metropolregion Öresundregion. Die Wirtschaft ist hauptsächlich durch den Dienstleistungssektor geprägt, aber auch die Pharmaindustrie und die weltgrößte Container-Reederei Maersk sind Teil des Kopenhagener Branchenmix. In Kopenhagen sind zahlreiche Universitäten und Hochschulen ansässig. Die dänische Hauptstadt gilt als eine der teuersten Städte Europas.

**Daten und Fakten - Dänemark/Kopenhagen**

	Dänemark	Kopenhagen
Einwohner (in Tsd.)	5.784	782
Bevölkerungsprognose (2018 - 2028)	4,2 %	14,0 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	47.313 €	67.242 €
Wachstum BIP je Einwohner 2018 - 2028	14,9 %	13,4 %
Beschäftigte (in Tsd.)	2.974	524
Beschäftigtenwachstum 2018 - 2028	7,0 %	12,4 %

	Dänemark	Kopenhagen
Arbeitslosenquote (Stand: 2018)	4,9 %	5,9 %

Quelle: Oxford Economics

### 3.2.1.3 Wohnimmobilienmarkt Kopenhagen

Kopenhagen ist das wirtschaftliche Zentrum Dänemarks. Die dänische Hauptstadt ist eine der bedeutendsten Metropolen Nordeuropas und nicht nur bei Reisenden beliebt. Die Stadt zeigt seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, was zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führt.

#### Bevölkerungsentwicklung Kopenhagen

*Bevölkerungsentwicklung Kopenhagen*

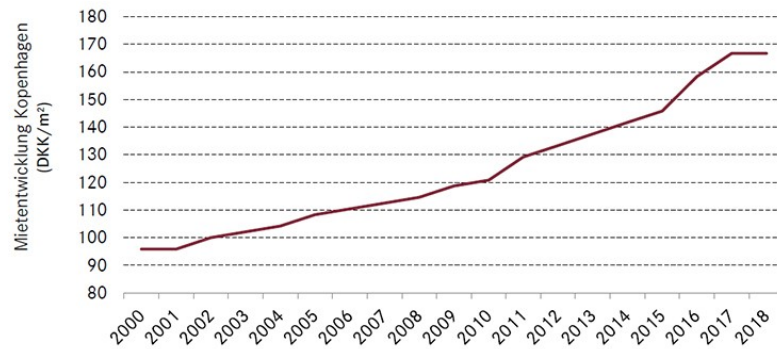


Quelle: Oxford Economics

Infolge der hohen Nachfrage wird am Kopenhagener Wohnungsmarkt ein stetig steigendes Mietwachstum beobachtet. Seit 2000 stiegen die Spitzenmieten im Stadtgebiet um 74 % an; im Jahr 2018 blieben sie gegenüber dem Vorjahr stabil. In Zukunft ist aufgrund der hohen Attraktivität Kopenhagens von weiteren Mietsteigerungen auszugehen, wenn auch mit einer geringeren Dynamik als in den vergangenen Jahren.

#### Mietentwicklung Kopenhagen

Mietentwicklung Kopenhagen



Quelle: PATRIZIA

**3.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum**

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

Darüber hinaus wurde das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme neuer Gesellschafter im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 sukzessive erhöht. Der Vertrieb endete mit Vollplatzierung des Emissionskapitals im Juni 2018. Die Veröffentlichung der Anzeige über die Beendigung des Vertriebs im Bundesanzeiger erfolgte am 19.06.2018. Das final eingeworbene Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt entsprechend dem Investitions- und Finanzierungsplan insgesamt 250.190.000 DKK zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhanderkonditistin in eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Durch die Aufnahme neuer Gesellschafter wurde der bei der Commerzbank AG, Frankfurt, zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals durch die Fondsgesellschaft aufgenommene, kurzfristige Geldmarktkredit vollständig zurückgeführt.

**3.2.3 Geschäftsverlauf**

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen hat die Fondsgesellschaft am 01.11.2016 mittelbar in ein im Bezirk Südhafen in Kopenhagen/Dänemark gelegenes Wohnimmobilienportfolio bestehend aus 127 Wohneinheiten und 63 Stellplätzen investiert, welche vermietet und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft veräußert werden sollen.

Die Anlageobjekte befinden sich ca. 2,8 km südwestlich des Rathauses im Stadtzentrum und ca. 2,3 km vom Hauptbahnhof entfernt in einem großflächigen Wohnraumentwicklungsgebiet auf der sog. Tegholmen-Halbinsel. Trotz anhaltender Bautätigkeit entwickelt sich der Bezirk stetig weiter und wird voraussichtlich innerhalb der nächsten drei bis vier Jahre vollständig entwickelt sein. Die Umgebung der Anlageobjekte zeichnet sich durch moderne, mehrstöckige Gebäude aus. Durch die Lage am Südhafenbassin verfügt das Gebiet darüber hinaus über einen maritimen Charakter. Die Anlageobjekte werden nach der Errichtung unmittelbar an die Anlageobjekte angrenzender Kanäle an drei Seiten von Wasser umgeben sein. Eine neue Schule, eine Kindertagesstätte und der Kopenhagener Campus der Aalborg Universität sind ebenfalls nur rund 500 Meter von den Anlageobjekten entfernt.

Die Anlageobjekte verfügen über 120 Wohnungen und sieben Stadthäuser, sogenannte Townhouses, sowie 63 Stellplätze. Die Wohneinheiten sind modern ausgestattet und verfügen über voll ausgestattete, offene Küchen und mindestens einen Balkon. Die Stadthäuser verfügen jeweils über zwei Balkone und einen Steg bzw. eine Terrasse.

Immobilien- und Anlageobjekte	Kopenhagen Südhafen
Objekttyp/Nutzungsart 1	Wohnimmobilie
Adresse	Østre Teglade 9/Nordre Teglakaj 12 2450 Kopenhagen SV
Baujahr	2016
Grundstücksfläche	8.187 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	12.677 m <sup>2</sup>
♦ Zimmer	14 Stück, 945 m <sup>2</sup>
♦ 2 bis 3 Zimmer	12 Stück, 931 m <sup>2</sup>
♦ 3 Zimmer	33 Stück, 3.318 m <sup>2</sup>
♦ 3 bis 4 Zimmer	41 Stück, 4.081 m <sup>2</sup>
♦ 4 Zimmer	20 Stück, 2.337 m <sup>2</sup>
♦ 5 Zimmer	7 Stück, 947 m <sup>2</sup>
♦ Gemeinschaftsfläche	1 Einheit, 118 m <sup>2</sup>
♦ Stellplätze	63 Stück (auf diesem und benachbarten Grundstücken)
Vermietungsstand	90,4 % (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung)
Jahresnettomiete (Soll)	rd. 22,9 Millionen DKK (bei Vollvermietung, inkl. Parkplatzvermietung)

In den vergangenen Jahren erlebte Kopenhagen ein starkes Bevölkerungswachstum, das gepaart mit einer Unterversorgung von Wohnraum zu erheblichen Mietpreissteigerungen auf dem Kopenhagener Wohnungsmarkt führte. Im Jahr 2018 setzte sich der Wohnungsneubau fort und reagierte damit auf die steigende Nachfrage. Als einer der größten Eigentümer von zentral gelegenen Entwicklungsraum ist die städtische Stadtentwicklungsgesellschaft By & Havn einer der wesentlichen Anbieter von Baurechten für neue Wohnbebauung in Kopenhagen. Die größten Entwicklungsstandorte mit einer geschätzten Neubaufäche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup> befinden sich in den Bezirken Ørestad und Sydhavnen (Südhafen) sowie Nordhavn (Nordhafen). Hinzu kommen private Wohnbauprojekte in ehemaligen Industriestandorten wie beispielsweise der Amager Strandpark und der Carlsberg City District. Nachdem die Neubaugebiete Ørestad und Sydhavnen (Südhafen) größtenteils fertiggestellt sind, zeichnet sich eine Stabilisierung von Angebot und Nachfrage ab und die Mieten im Jahr 2018 blieben gegenüber dem Vorjahr zum ersten Mal stabil.

Es ist zunehmend zu beobachten, dass langfristige Mieter durch das starke Mietpreiswachstum aus dem Zentrum Kopenhagens verdrängt werden und dass insbesondere der Markt der Spitzenmieten von einem schmalen Segment kurzfristiger, weniger preissensibler Mieter getragen wird. Auch die Absorptionszeiten für neue Wohneinheiten, die in der Vergangenheit sehr kurz waren, verlängerten sich im vergangenen Jahr auf bis zu 3 bis 6 Monate nach Fertigstellung.

Diese Tendenz ist auch bei der Vermietung der Anlageobjekte spürbar. So kam es unter anderem auch aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit in der direkten Nachbarschaft und der damit verbundenen Staub- und Lärmbelastigung im zweiten operativen Geschäftsjahr nach dem Erwerb der Anlageobjekte zu einer gegenüber den Erwartungen erhöhten Anzahl an Mieterwechseln, wobei jedoch davon ausgegangen wird, dass sich die Wechselaktivität reduziert, sobald die Nachbargrundstücke vollständig entwickelt und vermietet sind. Die Anlageobjekte werden nach der Errichtung unmittelbar an die Anlageobjekte angrenzender Kanäle an drei Seiten von Wasser umgeben sein.

Die Vermietungsquote der Anlageobjekte beträgt zum Berichtsstichtag 90,4 % (basierend auf der Jahresnettosollmiete; inkl. Parkplatzvermietung). Damit stellt sich die Vermietungsquote im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich niedriger dar. Zum Stichtag 31.12.2018 befanden sich 10 Wohneinheiten in der Nachvermietung, während 25 Stellplätze nicht vermietet waren (Vorjahr: 0 Wohneinheiten; 21 Stellplätze). Das im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich über alle Wohneinheiten erzielte Mietzinsniveau liegt bei rd. 1.807 DKK p.a./qm (Vorjahr: 1.783 DKK p.a./qm). Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 sind der dänischen Objektgesellschaft rd. 21,9 Millionen DKK (VJ: rd. 20,3 Millionen DKK) an Mieten zugeflossen. Die Apartments und Stadthäuser befinden sich alle in einem neuwertigen Zustand, so dass keine außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden mussten.

Die aktive Nachvermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechseln sowie die Vermarktung freier Parkplätze erfolgt lokal durch die PATRIZIA Denmark A/S. Alle Wohnraummietverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei die Mieter die Möglichkeit haben, ihren Mietvertrag innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelmäßigen Bewertung erstellte Wertgutachten für die Anlageobjekte weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 466.100.000 DKK aus (Vorjahr 464.300.000 DKK).

Die PATRIZIA GrundInvest hat gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2018 eine Auszahlung von 4,5 % p.a. beschlossen, was gegenüber der über die Fondslaufzeit durchschnittlich geplanten Auszahlung von 4,0 % p.a. eine Erhöhung um 0,5% p.a. darstellt. Die Auszahlung erfolgt zum 27.06.2019.

### 3.2.4 Lage der Gesellschaft

#### 3.2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -1.024.824,81 €.

Der Fondsgesellschaft stehen seit dem 01.11.2016 Erträge aus der Beteiligung an der dänischen Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS sowie Zinserträge aus dem von dieser emittierten Finanzinstrument zu. Im Berichtsjahr 2018 beliefen sich die Zinserträge der Fondsgesellschaft auf insgesamt 1.390.726,76 €. Die Fondsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr sonstige Erträge in Höhe von 17.003,88 €.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen (-62.745,18 €), Verwaltungsvergütungen (-17.306,34 €), der Vergütung der Verwahrstelle (-17.613,09 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (-12.871,03 €) und sonstigen Aufwendungen (-1.158.679,20 €). In den sonstigen Aufwendungen sind Provisionen für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von -1.015.009,96 € enthalten.

Die Fondsgesellschaft erzielte außerdem ein unrealisiertes Ergebnis im Geschäftsjahr von -1.163.340,61 €, das sich aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung (-1.162.269,61 €) sowie der Abschreibung aktivierter Anschaffungsnebenkosten (-1.071,00 €) zusammensetzt. Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung werden analog zu § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB ab dem Erwerb der Beteiligung über 10 Jahre linear abgeschrieben.

#### 3.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 36.066.459,66 €.

Es setzt sich zusammen aus den aus den seit Auflage der Fondsgesellschaft geleisteten Pflichteinlagen in Höhe von 33.672.159,38 € zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 1.681.904,02 €, abzüglich der im abgelaufenen Geschäftsjahr und den vergangenen Geschäftsjahren an die Anleger getätigten Auszahlungen (-545.850,12 €), den seit Auflage der Fondsgesellschaft nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung (2.620.783,49 €), dem seit Auflage der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Verlustvortrag in Höhe von -1.501.052,91 €, sowie dem realisierten Ergebnis des aktuellen Geschäftsjahres in Höhe von 138.515,80 €. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

#### 3.2.4.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft hält seit dem 11.09.2015 100 % der Anteile an der dänischen Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS, die wiederum seit dem 01.11.2016 100 % der Anteile an der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaft hält. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2018 beträgt 14.214.215,39 € (106.141.810,57 DKK) und wurde auf Basis des Reinvermögens gemäß der Vermögensaufstellung der Beteiligung zum 31.12.2018 ermittelt.

Die in den Wertpapieren ausgewiesene Bewertung der von der København Sydhavn ApS emittierten Anleihen erfolgt zum Nennwert (=Verkehrswert) und beträgt 19.830.460,81 € (148.080.000,00 DKK).

Die in den Wertpapieren ausgewiesene Bewertung der von der København Sydhavn ApS emittierten Anleihen erfolgt zum Nennwert (=Verkehrswert) und beträgt 19.830.460,81 € (148.080.000,00 DKK).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2018 über Bankguthaben in Höhe von 2.067.484,64 €.

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2018 in Höhe von insgesamt 46.009,43 € gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Jahresabschlussprüfung umfassen.

Der kurzfristige Geldmarktkredit, den die Fondsgesellschaft bei der Commerzbank AG, Frankfurt zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals aufgenommen hatte, wurde im Berichtszeitraum vollständig getilgt.

Es bestanden zum 31.12.2018 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.867,10 € sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 2.231,65 €.

#### 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
31.12.2016	5.279.165,46 €	25.921	203,66 €
31.12.2017	23.360.182,94 €	149.193	156,58 €
31.12.2018	36.066.459,66 €	250.190	144,16 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2018 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 250.190.000,00 DKK und bezogen auf einen 1.000 DKK-Anteil 250.190 Anteile. Dies entspricht einem rechnerischen Anteilwert zum 31.12.2018 von 144,16 €.

Der oben genannte rechnerische Anteilwert während der Beitrittsphase berücksichtigt nicht die von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende des Platzierungszeitraums nur eingeschränkte Aussagekraft. Dies betrifft die Jahre 2016 und 2017.

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	8.382,83 €
Verwahrstellenvergütung NF	17.613,09 €
Haftungsvergütung Komplementärin	8.923,51 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.871,03 €
Jahresabschlusserstellung	30.951,90 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	2.725,20 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	714,00 €
Steuerliche Beratung	14.684,60 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	96.866,16 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,27 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	234.560,41 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,91 %

### 3.2.4.6 Angaben gemäß § 300 KAGB

#### Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

#### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

#### Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

#### Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,75 und nach Commitmentmethode 1,81. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

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

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat im Januar 2018 gemäß § 316 Abs. 5 KAGB einen Nachtrag zum zuvor veröffentlichten Prospekt vom 15.06.2016 veröffentlicht (Nachtrag, Nr. 1 vom 09.01.2018).

#### 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

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

### 3.4 RISIKOBERICHT

#### 3.4.1 Risikomanagementsystem

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

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

Zur Messung und Steuerung der investimentspezifischen, 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 Kopenhagen Südhafen 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 mittelbaren Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietenentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung der Anlageobjekte anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielt werden können. Die Anlageobjekte selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

##### Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Tochter- bzw. Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Margen- und oder Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen, insbesondere im Rahmen von Anschlussfinanzierungen, entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Tochter- und Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird. Auch können durch die Bewertung des auf Ebene der Objektgesellschaft abgeschlossenen Zinssatzswaps zur Zinssicherung während seiner Laufzeit ggf. Wertschwankungen für das Investmentvermögen bzw. Auswirkungen für die Liquiditätssituation des Investmentvermögens, beispielsweise durch damit verbundene Steuerzahlungen, entstehen bzw. verstärkt werden. Sollten hieraus Steuerzahlungen entstehen, würde die Liquiditätssituation des Investmentvermögens ungeplant belastet.

##### Liquiditäts- und Insolvenzzisiko/fehlende Einlagensicherung:

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

**Währungsrisiko**

Wesentliche Investitionen der Fondsgesellschaft sowie die Einnahmen während der Laufzeit und im Veräußerungsfall erfolgen in DKK. Zudem werden Leistungen von Dienstleistern oder sonstigen Dritten im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots in DKK bezahlt. Ebenso erfolgen die Einzahlungen der Anleger und Auszahlungen in DKK. Die Entwicklung der Wechselkurse ist vielfältigen Einflüssen ausgesetzt und daher nicht vorhersagbar. Sollte der Kurs der DKK im Verhältnis zum Kurs des Euro sinken, kann dies für Anleger, die zum Erwerb ihrer Beteiligung Euro in DKK getauscht haben, zu Währungsverlusten führen, die sich auf das tatsächliche Ergebnis gegenüber dem prognostizierten Ergebnis negativ auswirken.

**Keine Rücknahme von Anteilen/eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:**

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Ausgabebauschlag 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 die Anlageobjekte der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht abschätzbar. 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 der Anlageobjekte 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 Ausgabebauschlag 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 den Mieteinnahmen der Anlageobjekte und den aufzuwendenden Ausgaben abhängig. Für das Geschäftsjahr 2019 wird aufgrund der fortschreitenden Entwicklung des der Anlageobjekte umgebenden Wohngebiets und der lokalen Vermietungskompetenz auf Ebene der Anlageobjekte von einem mit dem Vorgeschäftsjahr vergleichbaren, Einnahmen-/Ausgaben-Niveau ausgegangen. Alle Wohnungs-/Mietverträge sehen zudem grundsätzlich eine Indexierung der Miete anhand des dänischen Nettopreis-Index vor.

Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie sieht 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 der Anlageobjekte durchschnittlich angestrebte Wert der Auszahlungen beträgt prognosegemäß 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabebauschlags) vor Steuern; ggf. zeitanteilig während der Platzierungsphase.

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Aufnahme weiterer Gesellschafter prognosegemäß auf 250.190.000,00 DKK zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag erhöht. Der Fonds ist damit vollständig ausplatziert.

### 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 (quotale) 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, Komplementärin*

*Tanja Hanrieder*

*Jana Hanrieder*

*PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

## 4. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. 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 Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. 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 Geschäftsjahr vom 1. 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 Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

###### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand 9. Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand 9. Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

\*identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;



•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 10. 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, Komplementärin*  
*Tanja Hanwieder*  
*Jana Hanwieder*

*PATRIZIA GrundInvest*  
*Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*Joachim Fritz*  
*Andreas Heibroek*  
*Geschäftsführende Kommanditistin*

### Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:	3030
	PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen 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 26.6.2019.