

PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor 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
A. AKTIVA			
1. Anschaffungsnebenkosten		1.392.447,00	1.591
2. Beteiligungen		63.847.968,42	62.367
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.991.593,65	3.736
4. Forderungen			
Andere Forderungen		106.039,09	
Summe Aktiva		68.338.048,16	67.694
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		28.161,46	30
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			
		9.630,59	6
3. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern			
		3.727,92	0
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	52.458.157,42		52.580
b) Kapitalrücklage	0,00		2.225

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	20.171.055,64		18.783
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-5.930.172,89		-4.475
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.597.488,02		-1.455
		68.296.528,19	67.658
Summe Passiva		68.338.048,16	67.694

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.700.000,00		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.640,00		7
Summe der Erträge		1.705.640,00	7
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		-14
b) Verwaltungsvergütung	-28.850,00		-29
c) Verwahrstellenvergütung	-37.766,28		-23
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-9.424,83		-9
e) Sonstige Aufwendungen	-32.110,87		-1.387
Summe der Aufwendungen		-108.151,98	-1.462
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.597.488,02	-1.455
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.597.488,02	-1.455
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.586.809,61		16.579
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.921,00		-199
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.387.888,61	16.380
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.985.376,63	14.925

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 Stuttgart Südort GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Der Jahresabschluss wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung anfallen, werden 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.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden gemäß § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert zzgl. zugelassener 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.

III. Angaben zur Bilanz

1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 01.01.2016 94,9% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südort GmbH & Co. KG, und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV:

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.738 m².
- b) Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart - Stadtteil Stuttgart-Süd.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2010 von der Objektgesellschaft erbaut.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 25.602,59 m².
- e) Zum 31.12.2018 beträgt die Leerstandsquote 0,12 Prozent.
- f) Zum 31.12.2018 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,12 Prozent.
- g) Zum 31.12.2018 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 40,64 Prozent.

- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Nutzungsverträge beträgt 10,13 Jahre.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit einem Verkehrswert in Höhe von EUR 103.700.000,00 angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft i. H. v. EUR 1.989.210,40 werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermaier zugrunde.
- l) Etwasige 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 im Wesentlichen die Kosten für die Ankaufvergütung von 1.718.000,00 € sowie die Kosten der rechtlichen Beratung in Höhe von 193.234,00 €.

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

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 15.098,87 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.046,78 €, sowie für die Veröffentlichung in Höhe von 1.215,80 €.

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge

In den Erträgen sind im Wesentlichen die Entnahme der Fondsgesellschaft aus der Objektgesellschaft in Höhe von insgesamt 1.700.000,00 € enthalten.

2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,83 %.

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	1.597.488,02 €
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-) / Belastung (+) auf Kapitalkonten	-1.597.488,02 €
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-verlust	0,00 €

2. Entwicklungsrechnung

1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	67.657.940,69 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-2.346.789,13 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €

b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.597.488,02 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.387.888,61 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	68.296.528,19 €

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 haftende- Gesellschafterin

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	52.580.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	2.628.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/ Einlagen)	-2.749.842,58 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	12.852.994,14 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	2.985.376,63 €
	68.296.528,19 €

4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2018	31.12.2017	30.12.2016
Wert des Investmentvermögens	68.296.528,19 €	67.657.940,69 €	34.549.492,90 €
Anteilswert	1.298,91 €	1.286,76 €	990,55 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 68.296.528,19 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.298,91 €. Insgesamt sind 52.580 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 Heibroek, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

Die Kommanditistin hält einen Kapitalanteil in Höhe von 20.000,00 €.

3. Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, 10.05.2019

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger
Tanja Hanrieder
Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz
Andreas Heibroek
Geschäftsführende Kommanditistin

LAGEBERICHT

I GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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



Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes bis zum Jahr 2026 eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen des Vermögensgegenstandes bzw. des Anlageobjektes sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

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

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dem mittelbaren Erwerb bis voraussichtlich zum Jahr 2026 gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft in diesem Zeitraum angestrebt werden. Ob im Jahr 2026 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 im Jahr 2026 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 31.12.2031 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 Objektgesellschaft und darüber der mittelbare Erwerb des Anlageobjektes, die langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

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

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

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:
 TÜV SÜD Advimo GmbH (ehemals egmunich GmbH), Grillparzerstraße 12a, 81675 München.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:
 PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

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

2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

2.1 STANDORTPROFIL STUTTGART

2.1.1 Makrolage Stuttgart

Stuttgart ist Landeshauptstadt und mit etwa 633.000 Einwohnern die größte Stadt Baden-Württembergs sowie die sechstgrößte Stadt Deutschlands und zugleich Zentrum der 5,3 Millionen Einwohner zählenden Metropolregion Stuttgart. Sie ist gut an das deutsche und europäische Fernstraßennetz angebunden und ist einer der forschungsstärksten Standorte in Europa. Dies vor allem in den Bereichen Mobilität und Automobil, Maschinenbau, Lasertechnologie und IT- und Kommunikationstechnologien.

Eine weitere wichtige Einrichtung ist in diesem Zusammenhang das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrttechnik.

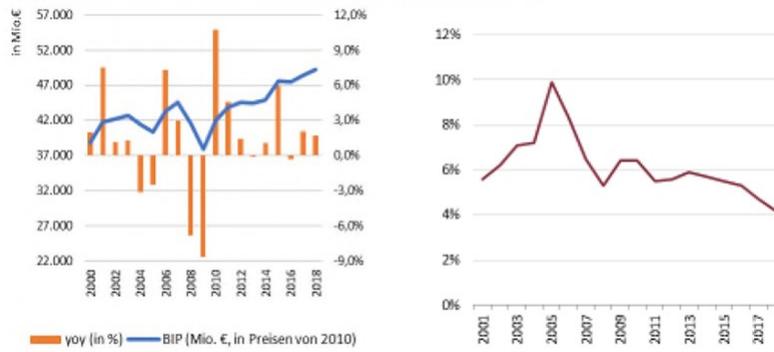
Daten und Fakten — Baden-Württemberg/Stuttgart

	Deutschland	Baden Württemberg	Stuttgart Stadtkreis
Einwohner (in Tsd.)	82.792	11.023	633
Bevölkerungsprognose (2018 - 2028)	1,1 %	3,7 %	6,4 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	35.928 €	41.159 €	77.270 €
Wachstum BIP je Einwohner 2018 -2028	9,7 %	8,3 %	4,3 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.841	6.354	533
Beschäftigtenwachstum 2018 - 2028	0,6 %	1,6 %	0,6 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2018)	5,2 %	3,2 %	4,2 %
Kaufkraft (Stand: 2017)	100,0	106,8	111,8

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

Baden-Württembergs Hauptstadt Stuttgart zählt zu den einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten Deutschlands. Das Bruttoinlandsprodukt steigt seit 2010 kontinuierlich an und liegt mit 77.270 € je Einwohner deutlich über dem deutschen Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote ist so niedrig wie seit langem nicht mehr und liegt derzeit bei 4,2 %.

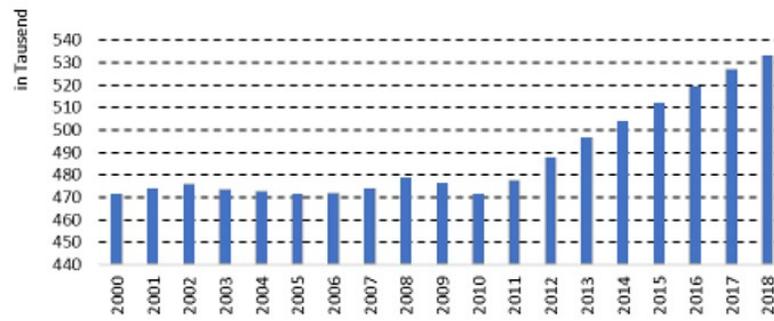
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt (li.) und Arbeitslosenquote (re.)



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesagen

Stuttgart als Wirtschaftsstandort ist für Unternehmen nach wie vor attraktiv. Dabei dominiert der Dienstleistungssektor die Wirtschaft. Die Zahlen der Beschäftigten in der Landeshauptstadt wachsen. Seit 2010 ist ein stetiger Anstieg zu beobachten.

Beschäftigtenentwicklung

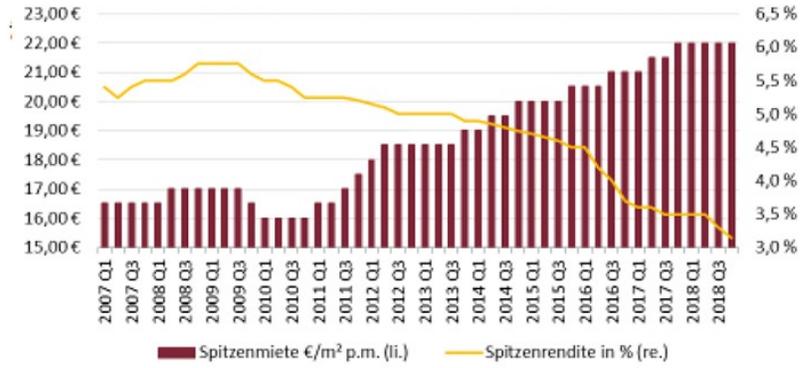


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

2.1.2 Büroimmobilienmarkt Stuttgart

Der Flächenumsatz am Stuttgarter Büroimmobilienmarkt lag im Jahr 2018 etwa auf dem Niveau des Vorjahres, konnte den Rekordwert aus dem Jahr 2016 jedoch bei Weitem nicht erreichen. Dies liegt vor allem am begrenzten Flächenangebot, welches der stetigen Nachfrage gegenübersteht. Gleichzeitig hat die Leerstandsquote, insbesondere im Bereich qualitativ hochwertiger Flächen, mit einem Wert von 2,3 % im vierten Quartal 2018 einen neuen Tiefstand erreicht. Demzufolge stieg die Spitzenmiete auf 22,00 €/m². Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich im vierten Quartal 2018 um 35 Basispunkte auf 3,2 %. Der Flächenmangel macht sich immer mehr bemerkbar. Die Angebotssituation in innerstädtischen Lagen ist angespannt und auch die peripheren Lagen weisen nur ein knappes Angebot auf.

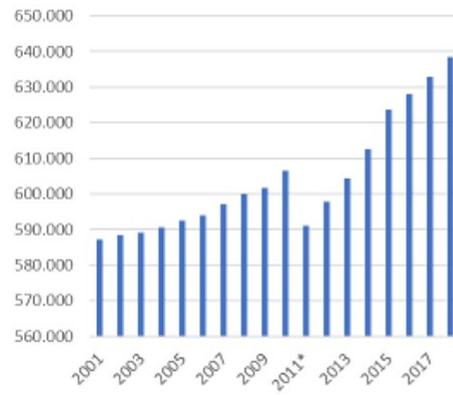
Spitzenmiete und – Spitzenrendite Büro Stuttgart



2.1.3 Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Stuttgart ist von einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung und Urbanisierungstendenzen und damit verbundenem Bevölkerungswachstum geprägt. Dies führt zu einer hohen Nachfrage nach neuen Wohnungen dem eine nur geringe Bautätigkeit gegenübersteht. Für die Jahre 2018 bis 2028 wird ein leichter Bevölkerungszuwachs von 6,4 % für die Gesamtstadt prognostiziert. Allein dieser Faktor führt zu einem Wohnungsbedarf von gut 2.600 Wohneinheiten jährlich. Hinzu kommt die qualitative Komponente, d.h. dass viele Wohnungen veraltet und nicht mehr marktfähig sind und daher durch neue ersetzt beziehungsweise aufwendig saniert werden müssten. Dadurch entsteht ein Zusatzbedarf von weiteren rund 2.150 Wohneinheiten jährlich. Betrachtet man die Bauaktivität in Stuttgart, wird deutlich, dass dem Wohnungsmarkt pro Jahr viel zu wenig neue Wohnungen zugeführt werden. Das Angebot hinkt der Nachfrage hinterher. Die relativ geringen Baugenehmigungszahlen lassen nicht davon ausgehen, dass sich dies in absehbarer Zeit ändern wird.

Bevölkerungsentwicklung

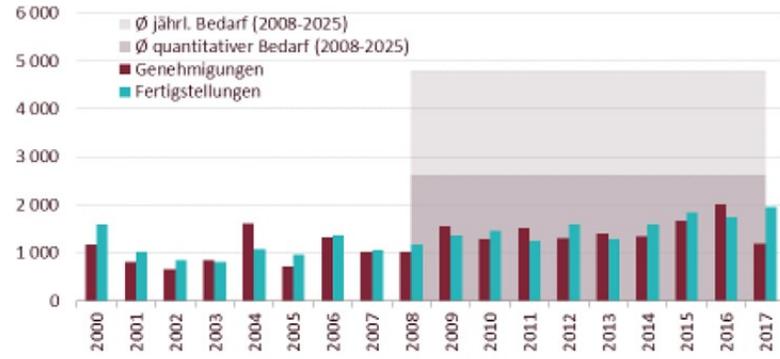


Quelle: PATRIZIA, Destatis, Oxford Economics, * ab 2011 nach Zensus

Wohnungsbestand



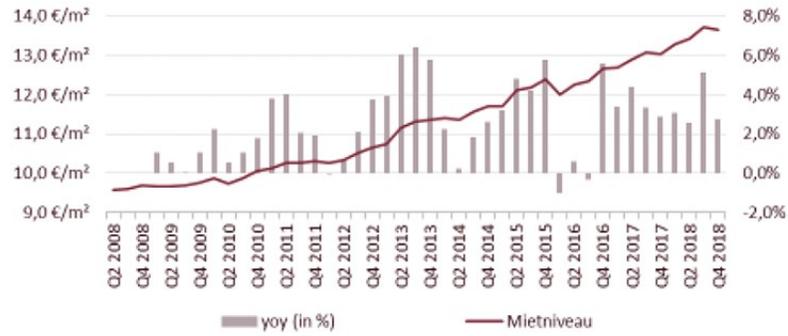
Genehmigungen und Fertigstellungen



Quelle: PATRIZIA, Destatis, Pestel Institut

Die hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt führt zu stetig steigenden Mieten. Dabei lagen die Wachstumsraten über die letzten 10 Jahre durchschnittlich bei etwa 2,5 %, in einigen Quartalen stiegen die Mieten sogar um mehr als 6 % pro Quartal. Mit einem derzeitigen Mietniveau von über 13,50 €/m² ist davon auszugehen, dass die Dynamik der Mietsteigerungen sich deutlich abschwächen wird, eine Stagnation ist jedoch nicht zu erwarten.

Mietentwicklung (Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung, 60-80 m²)

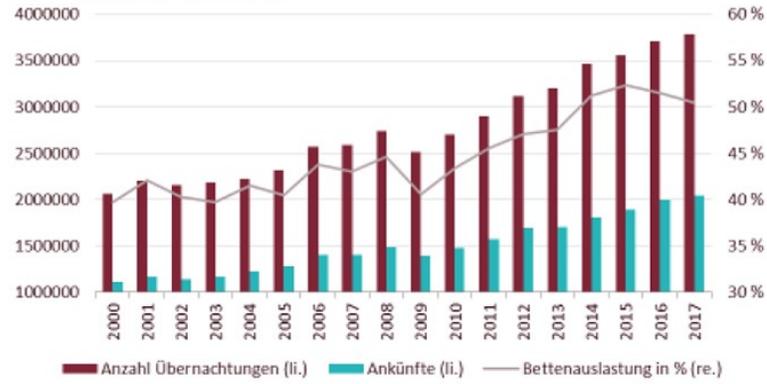


Quelle: PATRIZIA, Empirica

2.1.4 Hotelmarkt Stuttgart

Mit rund 3,8 Mio. Übernachtungen erreichten die Übernachtungszahlen in Stuttgart 2017 einen neuen historischen Höchststand. Auch bei den Gästekünften setzte sich der positive Trend am Stuttgarter Hotelmarkt fort. Die Bettenauslastung ging erneut leicht zurück, auf 50,5 % in 2017 (Vorjahr 51,5 %).

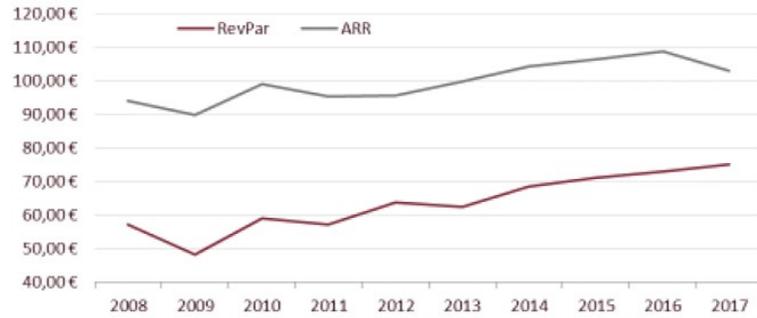
Gästeübernachtungen und – ankünfte



Quelle: PATRIZIA, Statistik Stuttgart

Die Average Room Rate (ARR) in Stuttgart ging im Jahr 2017 nach fünf ansteigenden Jahren um ca. 5 % auf 103,00 € zurück (Vorjahr 108,77 €). Der RevPar hingegen stieg um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr und lag 2017 bei 75,00 €.

Eine Reihe international bekannter und erfolgreicher Unternehmen sowie ein gewachsener Kongress- und Tagungsmarkt sichern einen regen Zulauf an Geschäftsreisenden, die mit einem Anteil von zwei Drittel an allen Übernachtungen eine stabile Nachfrage sichern, wie sich an der kontinuierlich steigenden Zahl der Übernachtungen und Ankünfte zeigt.



2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

2.3 Geschäftsverlauf

Die Mieterstruktur im Anlageobjekt ist durch zahlreiche Nutzer verschiedener Branchen und Nutzungsarten gekennzeichnet. Bei den Mietern mit den anteilig größten Mietflächen handelt es sich um Mieter wie Rezidor Park Deutschland GmbH (Hotel), dm-drogeriemarkt GmbH & Co. KG und REWE Deutscher Supermarkt KGaA (Einzelhandel), moovel GmbH, Paul Pietsch Verlage GmbH & Co. KG, DA VINCI ENGINEERING GmbH (Büro), APCOA PARKING Deutschland (196 Stellplätze), sowie 77 Wohnungen.

Immobilien- und Anlageobjekt	Stadtquartier „Südtor“
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	70178 Stuttgart, Filderstraße 38,40; Hauptstätter Straße 147,149; Heusteigstraße 114, 116; Kolbstraße 10,12
Baujahr	2010
Grundstücksfläche	6.738 m ²
Mietfläche gesamt	25.603 m ²
◆ Hotel	10.410 m ²
◆ Wohnfläche	6.767 m ² mit 77 Wohneinheiten
◆ Büro/Lager/Sonstiges	5.371 m ²
◆ Einzelhandel	3.055 m ²
◆ Stellplätze	196 Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand	99,88 %
Hauptmieter	Rezidor Park Deutschland GmbH, Wohnungsmieter, REWE Deutscher Supermarkt KGaA, moovel GmbH

Immobilien- und Anlageobjekt**Stadtquartier „Südtor“**

Jahresnettomiete (Soll)

4.347.552 €

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 fanden überwiegend Wohnungsmieterwechsel statt, wobei die konstante Nachfrage nach Wohnheiten im Anlageobjekt dazu führte, dass hierbei quasi keine Leerstandszeiten entstanden. Die zum Berichtsstichtag erzielten Wohnungsmieten bewegen sich in einer Spanne von 10,00€/m²/Monat bis 15,79€/m²/Monat und tragen zu rund 24% zum Ertrag der Immobilie bei. Die Struktur der Hotel-, Büro-, und Einzelhandelsmieter zum Berichtsstichtag ist größtenteils unverändert. Der wesentliche Hauptmieter mit einer Mietvertragslaufzeit bis November 2035 und einem Ertragsanteil von rd. 33% ist das Hotel „Park Inn by Radisson“. Der Hotelbetreiber zahlt neben der Festpacht auch eine Umsatzpacht, welche durch die gute Auslastung des Hotels auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 anfiel. Weitere Mieter sind u. a. moovel Group GmbH (Büro; rd. 8% Ertragsanteil), REWE (Handel; rd. 11% Ertragsanteil), Hans im Glück (Gastronomie; rd. 3% Ertragsanteil) und APCOA Parking (Tiefgarage; rd. 5% Ertragsanteil).

Zum 30.11.2018 hat der Büromieter DAVINCI ENGINEERING GmbH alle Flächen des Mieters adrovev GmbH übernommen und im Zuge der Mietvertragsverhandlungen die Festlaufzeit des nun rund 1.261 m² umfassenden Mietverhältnisses um zwei Jahre bis zum 30.11.2024 verlängert. Darüber hinaus steht dem Mieter nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit ein einmaliges Verlängerungsrecht um fünf Jahre zu gleichen Konditionen zu.

Ebenso hat der Fitnessstudiobetreiber jonny m. sport & freizeitanlagen GmbH im abgelaufenen Geschäftsjahr von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und sein Mietverhältnis ebenso um fünf Jahre bis zum 31.05.2024 verlängert.

Der Büromieter moovel (Laufzeitende des Mietvertrages 30.09.2025; Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2021) wird seinen Standort aufgrund eines Zusammenschlusses mit einem anderen Unternehmen nach Berlin verlegen und hat um Prüfung der Möglichkeiten einer vorzeitigen Mietvertragsbeendigung zum Jahresende 2019 gebeten. Diese könnten in einer nahtlosen Neuvermietung/Untervermietung aller Flächen bestehen (rd. 1.915 m²), oder aufgrund der Teilbarkeit der Mietfläche in einer kleinteiligeren Vermietung liegen, um die Diversifikation und Risikostreuung im Anlageobjekt zu verbessern. Der Anteil der Mieterträge dieses Mieters an den Gesamtmietereträgen liegt bei rd. 8%.

Zum Stichtag 31.12.2018 lag die Gesamtvermietungsquote bei rd. 99,9% und damit auf dem Niveau des Vorjahres (99,0%). Durch die Mietvertragsverlängerungen der Mieter DAVINCI ENGINEERING GmbH und jonny m. sport & freizeitanlagen GmbH beträgt die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge 10,1 Jahre.

Das Anlageobjekt wurde im November 2018 durch einen unabhängigen Immobiliengutachter mit einem Verkehrswert i. H. v. 103.700.000 € bewertet (VJ: 103.200.000 €).

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 43.450.000 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Der Betrag wurde am 30.12.2015 vollständig ausbezahlt und beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sonderstilllegungsrechten 42.146.500,00 €. Dies entspricht bei durchgreifender Betrachtung einer Fremdfinanzierungsquote von 40,46%.

Aufgrund der positiven Auswirkung der erneut außerplanmäßigen Umsatzpacht des Hotels und dem positiven Vermietungsstand auf die Liquidität der Objektgesellschaft hat die PATRIZIA GrundInvest gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2018 eine Erhöhung der Auszahlung gegenüber dem ursprünglichen Geschäftsplan auf 4,75 % p.a. beschlossen. Die Auszahlung erfolgt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 30.06.2019.

2.4 Lage der Gesellschaft**2.4.1 Ertragslage**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 2.985.376,63 €.

Der Fondsgesellschaft stehen seit 01.01.2016 ihre anteiligen Erträge aus der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG zu. Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr 1.700.000,00 € aus der Objektgesellschaft entnommen und erzielte im Geschäftsjahr sonstige Erträge in Höhe von 5.640,00 €.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütungen (-28.850,00 €), der Vergütung der Verwahrstelle (-37.766,28 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (-9.424,83 €) und sonstigen Aufwendungen (-32.110,87 €).

Die Fondsgesellschaft erzielte außerdem unrealisierte Gewinne i. H. v. 1.387.888,61 €, welche sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung (1.586.809,61 €) sowie der Abschreibung aktivierter Anschaffungsnebenkosten (-198.921,00 €) zusammensetzen.

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 68.296.528,19 €.

Es setzt sich zusammen aus den aus den seit Auflage der Fondsgesellschaft geleisteten Pflichteinlagen in Höhe von 52.580.000,00 € zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 2.628.000,00 €, abzüglich der im Geschäftsjahr für das vorangegangene Geschäftsjahr an die Anleger getätigten Auszahlungen (-2.749.842,58 €), den seit Auflage der Fondsgesellschaft nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung (20.171.055,64 €), dem seit Auflage der Fondsgesellschaft entstandenen Gewinn-/Verlustvortrag in Höhe von -5.930.172,89 €, sowie dem realisierten Ergebnis des aktuellen Geschäftsjahres in Höhe von 1.597.488,02 €. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

2.4.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft hält seit dem 01.01.2016 94,9% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2018 beträgt 63.847.968,42 € und wurde auf Basis des Reinvermögens gemäß der Vermögensaufstellung der Beteiligung zum 31.12.2018 ermittelt. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2018 betragen insgesamt 1.392.447,00 €.

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2018 über Bankguthaben i. H. v. 2.991.593,65 €.

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2018 in Höhe von insgesamt 28.161,46 € gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2018 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 9.630,59 € und gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 3.727,92 €. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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	34.549.492,90 €	34.879	990,55 €
31.12.2017	67.657.940,69 €	52.580	1.286,76 €
31.12.2018	68.296.528,19 €	52.580	1.298,91 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2018 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 52.580.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 52.580 Anteile.

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

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	17.850,00 €
Verwahrstellenvergütung	37.766,28 €
Haftungsvergütung Komplementärin	11.000,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	9.424,83 €
Jahresabschlusserstellung	15.098,88 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	14.191,69 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	1.987,30 €
Steuerliche Beratung	833,00 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	108.151,98 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,16 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	453.402,38 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,83 %

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 1,57 und nach Commitmentmethode 1,62. 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 Geschäftsjahres 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

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen



Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjektes anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung:

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

Liquiditäts- und 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 Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht abschbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.



5 PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen des Anlageobjektes und den aufzuwendenden Ausgaben abhängig. Für das Geschäftsjahr 2019 wird auf Ebene des Anlageobjektes aufgrund des stabilen Mietermixes von einem mit dem Vorge- schäftsjahr vergleichbaren Einnahmen-/Ausgaben-Niveau ausgegangen. Die Gewerbe-Miet-/ Pachtverträge sehen zudem grundsätzlich eine Indexierung der Miete bzw. der Pacht anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) 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 4,5 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlag) vor Steuern.

Aufgrund der durch den Gesetzgeber geplanten Reform der Grunderwerbsteuer und der erheblichen Rechtsunsicherheit im Zusammenhang mit den Gesetzesvorschlägen und dessen gegebenenfalls rückwirkenden Inkrafttretens können aktuell keine gesicherten Aussagen darüber getroffen werden, ob und in welchem Umfang die Fondsgesellschaft und / oder die Objektgesellschaft dem Risiko einer Grunderwerbsteuerbelastung ausgesetzt ist. Es bleibt abzuwarten, ob sich gegenüber der ursprünglichen Geschäftsplanung hieraus Nachteile für die Fondsgesellschaft ergeben.

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 (quotal) zu kürzen.

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.823.726 € an zum Stichtag 20 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) 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

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin



4. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor 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 Stuttgart Südtor 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 Stuttgart Südort 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 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 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

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:	3020
	PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	Augsburg
Datum der Unterzeichnung:	26.06.2019
Unterzeichner:	Joachim Fritz
	Andreas Heibrock



Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

26.06.2019