

PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Sachanlagen		26.900.000,00	24.600
2. Anschaffungsnebenkosten		499.288,00	580
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		1.491.906,99	1.637
4. Forderungen		0,00	1
5. Sonstige Vermögensgegenstände		25.124,17	20
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		6.155,14	0
Summe Aktiva		28.922.474,30	26.838

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		38.880,06	33
2. Kredite			
von Kreditinstituten		10.375.000,00	10.375
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.359,58	7
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		0
b) andere	103.969,41		101
		103.969,41	101
5. Passive Rechnungsabgrenzung		15.977,42	27
6. Eigenkapital			



Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile	12.614.934,16	13.110
b) Kapitalrücklage	0,00	193
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	6.092.130,74	3.873
d) Verlustvortrag	-880.748,50	-1.402
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	560.971,43	521
	18.387.287,83	16.295
Summe Passiva	28.922.474,30	26.838

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018	
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.367.103,20		1.321
b) Sonstige betriebliche Erträge	560,75		1
Summe der Erträge		1.367.663,95	1.322
2. Aufwendungen			
c) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-203.436,46		-202
d) Bewirtschaftungskosten	-394.772,05		-391
e) Verwaltungsvergütung	-113.053,00		-113
f) Verwahrstellenvergütung	-8.086,24		-9
g) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.037,10		-10
h) Sonstige Aufwendungen	-74.307,67		-76
Summe der Aufwendungen		-806.692,52	-801
3. Ordentlicher Nettoertrag		560.971,43	521
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		560.971,43	521
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.300.000,00		1.700
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-80.966,00		-81
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.219.034,00	1.619
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.780.005,43	2.140



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 Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften 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.

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV und ergänzt um die Angaben nach § 101 Abs. 1 S. 2 KAGB. 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

Das Sachanlagevermögen wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeignetem Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist. Als geeignetes Bewertungsmodell dient das Ertragswertverfahren. Durch die Gesellschaft erfolgt eine interne Überprüfung der Bewertung.

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

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

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

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Rückstellungen werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

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

III. Angaben zur Bilanz

1. Vermögensangaben

Angabe zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV: Den Haag/Voorburg, Johan David Zoicherstraat 2-224

- a) Die Grundstückgröße inkl. Teileigentum beträgt 3.116 m².
- b) Bei den Anlageobjekten handelt es sich um 84 Wohnungen sowie um 89 Tiefgaragenstellplätze in Den Haag/Voorburg, Niederlande.
- c) Die Wohnungen wurden im Jahr 2005 erbaut und 2016 von der Gesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche in den 84 Wohneinheiten beträgt 8.794 m².
- e) Zum 31.12.2019 beträgt die Leerstandsquote 0%
- f) Zum 31.12.2019 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0 %.
- g) Zum 31.12.2019 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 38,57 %.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.



- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 26.900.000,00 € angesetzt.
j) Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 809.657,26 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten vom Sachverständigen Dipl. Volkswirt Carsten Troff zugrunde.
l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehen. Hierunter fallen insbesondere niederländische Steuern und Registrierungsgebühren (434.514,00 €) sowie Vermittlungsgebühren (248.019,75 €), die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnimmobilien angefallen sind.

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

Die Rückstellungen beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2019 in Höhe von 24.520,56 €, für die Wirtschaftsprüfung 2019 in Höhe von 11.781,00 €, für die Offenlegung in Höhe von 178,50 € sowie für die Verwahrstelle in Höhe von 2.400,00 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.359,58 €) enthalten Kosten für die steuerliche Beratungsleistung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (103.969,41 €) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Mietkautionen in Höhe von 100.958,41 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2019	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Kredite				
von Kreditinstituten	10.375.000,00 €	0,00 €	0,00 €	10.375.000,00 €
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	1.359,58€	1.359,58 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
a) ggü. Gesellschaftern	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
b) Andere	103.969,41 €	103.969,41 €	0,00 €	0,00 €
	10.480.328,99 €	105.328,99 €	0,00 €	10.375.000,00 €

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verwaltungsvergütungen

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 113.053,00 €.

2. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 24.520,56 € sowie sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft in Höhe von 20.686,49 €. Hierin sind u. a. die angefallenen Negativzinsen in Höhe von 6.391,66 € enthalten.

3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,124 %.

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. Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	560.971,43 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-560.971,43 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	16.295.557,40 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-688.275,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss (netto)	0,00 €
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	560.971,43 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.219.034,00 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	18.387.287,83 €

3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2019 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftendre Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	13.110.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	655.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-1.150.065,84 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	2.992.348,24 €

5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss-/fehlbetrag)	2.780.005,43 €
	18.387.287,83 €

4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wert des Investmentvermögens	18.387.287,83 €	16.295.557,40 €	14.606.551,99 €	3.113.074,13 €
Anteilwert	1.402,54 €	1.242,99 €	1.114,15 €	1.039,42 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 18.387.287,83 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.402,87 €. Insgesamt sind 13.110 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 ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer, befugt:

–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 geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil in Höhe von 10.000,00 €.

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, 12. Mai 2020

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger

gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz

gez. Andreas Heibrock



LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 GESELLSCHAFTSRECHTLICHE UND INVESTMENTRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bei der PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um ein geschlossenes Publikums-Investmentvermögen (Fondsgesellschaft). Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PATRIZIA GrundInvest oder KVG) bestellt.

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die Fondsgesellschaft und die PATRIZIA GrundInvest sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

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 Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer der Anlageobjekte von rd. zehn Jahren, bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 5,0 % p.a. (vor Steuern in den Niederlanden und Deutschland) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestition 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 Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalmehrung durch aktives Management der Anlageobjekte 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 Erwerb und das Halten der Anlageobjekte, welche langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der 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 Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. a) 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.

1.3 ANGABEN ZUR EXTERNEN KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgerichts Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die PATRIZIA GrundInvest ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn sich diese nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.



Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt auch die Funktion der Treuhandkommanditistin. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditistin, einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen, ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen. Es wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 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 Netherlands B.V., Fred. Roeskestraat 111, NL-1076 EE Amsterdam
- Property Management/Facility Management:
MVG M Vastgoedmanagement B.V., De Bruyn Kopsstraat 9 K, NL-2288 EC Rijswijk De Bruyn en Tak Vastgoedmanagement, Parkweg 53, NL-2271 AE Voorburg
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:
PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Leitung und Kontrolle:

Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die PATRIZIA GrundInvest 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 Den Haag

2.1.1 Den Haag

Den Haag ist Regierungs- und Parlamentssitz der Niederlande sowie Sitz des Königshauses, aber nicht Hauptstadt des Landes. Den Haag liegt im Westen der Niederlande und ist mit etwa 538.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt. Durch ihren Status als Regierungs- und Parlamentssitz ist die Den Haager Wirtschaft durch den Dienstleistungssektor geprägt, ergänzt wird die Wirtschaftsstruktur durch kleine und mittelgroße Handels- und Industrieunternehmen.

Daten und Fakten

	Niederlande	Den Haag
Einwohner (in Tsd.):	17.308	538
Bevölkerungsprognose (2019 - 2029):	4,5 %	9,0 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner:	42.061 €	41.340 €
Wachstum BIP je Einwohner 2019 - 2029:	7,0 %	1,2 %

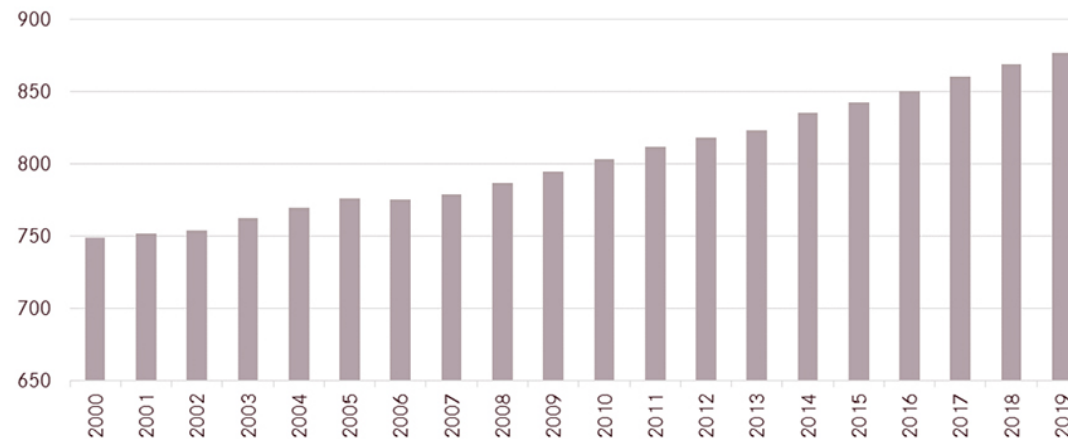
	Niederlande	Den Haag
Beschäftigte (in Tsd.):	9,545	462
Beschäftigtenwachstum 2019 - 2029:	2,8 %	3,4 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2019)	3,4 %	4,2 %

Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

2.1.2 Wohnimmobilienmarkt Den Haag

Den Haag ist die Hauptstadt der wirtschaftlich stärksten niederländischen Provinz Süd-Holland und zugleich auch Regierungssitz der Niederlande. So ist es nicht verwunderlich, dass die Stadt seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zeigt, was zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führt.

Bevölkerungsentwicklung Großraum Den Haag



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Das stete Bevölkerungswachstum in Den Haag hat steigende Mieten für Wohnimmobilien zur Folge. Im 4.Quartal 2019 lag das Mietwachstum gegenüber dem 4.Quartal 2018 bei 3,0 %. Es ist weiterhin mit einem Mietanstieg zu rechnen, wenn auch mit einer geringeren Dynamik als in den vergangenen Jahren.



Mietentwicklung in Den Haag



Quelle: PATRIZIA, Pararius

2.2 TÄTIGKEIT DER KVG IM BERICHTSZEITRAUM

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements gemäß den Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags aus.

2.3 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft in Wohnimmobilien in Den Haag/Voorburg in den Niederlanden, welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden sollen. Bei der Wohnanlage handelt es sich um vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 112 Wohnungen und 114 Tiefgaragenstellplätzen. In jedem Gebäudekomplex befinden sich 28 Wohnungen. 56 Wohnungen und 57 Tiefgaragenstellplätze in den Gebäuden 3 und 4 sowie 28 Wohnungen und 32 Tiefgaragenstellplätze aus den Gebäudeteilen 1 und 2 gehören zu den Anlageobjekten. Zum 26.02.2016 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft übergegangen.

Die Anlageobjekte befinden sich in Leidschendam-Voorburg, welches von Den Haag umschlossen ist und somit als Vorort von Den Haag betrachtet werden darf. Die Wohnimmobilien liegen in unmittelbarer Nähe des Kanals und des von einer Insellandschaft geprägten Sytwendeparks. Zahlreiche Restaurants, Boutiquen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken decken den Bedarf des täglichen Lebens. Darüber hinaus sind Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine umfassende medizinische Versorgung in der Nähe.

Immobilienanlegeobjekte	Den Haag Wohnen
Objekttyp/Nutzungsart	Wohnanlage bestehend aus vier Gebäuden
Adresse	NL-2272 SN Voorburg, Johan David Zoicherstraat 2 - 224
Baujahr	2005
Grundstücksfläche (Gesamtwohnanlage)	3.116 m ² inkl. Teileigentum
Mietfläche gesamt	8.794 m ²
• Typ A (3 Zimmer, 1 Balkon, 94 m ²)	2.820 m ² , 30 Wohnungen



Immobilienanlegeobjekte	Den Haag Wohnen
• Typ B (4 Zimmer, 1 Balkon, 102 m ²)	1.938 m ² , 19 Wohnungen
• Typ C (3 Zimmer, 1 Balkon, 102 m ²)	2.040 m ² , 20 Wohnungen
• Typ D (4 Zimmer, 2 Balkone, 121 m ²)	484 m ² , 4 Wohnungen
• Typ E (4 Zimmer, 2 Balkone, 150 m ²)	750 m ² , 5 Wohnungen
• Typ F (4 Zimmer, 1 Balkon, 127 m ²)	762 m ² , 6 Wohnungen
Stellplätze	89 Tiefgeragenstellplätze
Vermietungsstand zum 31.12.2019	100 %
Hauptmieter	Diverse Mieter
Jahresnettomiete (Soll)	1.284.515 €

Die Mietverträge beruhen weitgehend auf drei einheitlichen Mustermietverträgen, die im Laufe der Vertragsabschlüsse zwischenzeitlich seit 2005 angepasst wurden. Grundsätzlich verfügen die Mietverträge über eine unbestimmte Laufzeit, sehen die Umlagefähigkeit bestimmter Nebenkosten vor sowie eine Mietsicherheit in Höhe von einer Monatsmiete. Die Vermietung des Wohnraums erfolgt umsatzsteuerfrei. Gemäß den Regelungen zur Mietanpassung erfolgt einmal pro Jahr eine Anpassung anhand der Veränderung des Verbraucherpreisindex. Hierbei besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Mieten, um bis zu 3 % über der Veränderung des Verbraucherpreisindex anzupassen. Zudem besteht sowohl für den Mieter als auch den Vermieter alle fünf Jahre das Recht, die Miete an die Marktmiete anzupassen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind der Fondsgesellschaft 1.301.423,35 € (VJ: 1.263.504,71 €) an Mieten sowie 75.602,74 € (VJ: 75.516,05 €) an Nebenkosten zugeflossen.

Des Weiteren wurde aus der Nebenkostenabrechnung aus dem Vorjahr ein Betrag von 9.922,89 € an die Mieter zurückgezahlt, so dass sich insgesamt Erträge aus Sachwerten in Höhe von 1.367.103,20 € ergeben. Die Mieteinnahmen liegen 16.900 € über dem Budgetansatz für 2019. Im Jahr 2019 wurden 13 neue Mietverträge abgeschlossen. Die Wohnungen konnten innerhalb von Monatsfrist wieder neu vermietet werden. Zum Jahresende 2019 betrug der Vermietungsstand 100 %. Im Jahr 2019 wurden die Lifte in der Wohnanlage instandgesetzt sowie die Lüftungssysteme in den Wohnungen erneuert. Des Weiteren wurden die Teppiche im Eingangsbereich ausgetauscht.

Die Immobilie wurde zum 10.08.2019 durch einen externen Gutachter mit 26.900.000 € bewertet. Dies entspricht einer Steigerung von 2,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Für die Berechnung der niederländischen Steuer nach dem vereinfachten Verfahren (Box 3) werden alle Gesellschafter, die zum Stichtag 01.01.2019 Gesellschafter waren und nach diesem vereinfachten Verfahren besteuert werden, herangezogen. Im Jahr 2019 hat die Fondsgesellschaft 24.457 € für die niederländische Steuer gemäß Box 3 verauslagt. Dieser Betrag wird von den betroffenen Gesellschaftern im Rahmen der Auszahlung für 2019 einbehalten.

Die PATRIZIA GrundInvest wird bezüglich der Höhe und Zeitpunkt der Auszahlungen an die Anleger für das Geschäftsjahr 2019 noch entsprechende Beschlüsse fassen. Siehe hierzu die Hinweise in Ziffer 3.5 Prognosebericht.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 560.971,43 € (VJ: 520.733,06 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft setzen sich aus den Miet- und Nebenkostenerlösen in Höhe von 1.367.103,20 € (VJ: 1.321.480,63 €) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 560,75 € (VJ: 891,73 €) zusammen.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft betragen 806.692,52 € (VJ: 801.639,30 €) und beinhalten im Wesentlichen die Zinsen für das Darlehen in Höhe von 203.436,46 € (VJ: 201.750,54 €), Bewirtschaftungskosten in Höhe von 394.772,05 € (VJ: 390.575,48 €), die Verwaltungsvergütung in Höhe von 113.053,00 € (VJ: 113.051,43 €) sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 74.307,67 € (VJ: 76.419,57 €).

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 18.387.287,83 € (VJ: 16.295.557,40 €) und resultiert aus den geleisteten Kapitalanteilen aller Gesellschafter in Höhe von 12.614.934,16 € (VJ: 13.110.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 0,00 € (VJ: 193.209,16 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 6.092.130,74 € (VJ: 3.873.096,74 €), dem Verlustvortrag in Höhe von -880.748,50 € (VJ: -1.401.481,56 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahrs 2019 in Höhe von 560.971,43 € (VJ: 520.733,06 €). Die Kapitalrücklage von 193.209,16 € und die Kapitalanteile von 13.110.000,00 € aus dem Geschäftsjahr 2018 wurden um die im Jahr 2019 gezahlte Auszahlung in Höhe von 688.275,00 € verringert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

2.4.3 Vermögenslage



Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über Sachanlagen in Höhe von 26.900.000,00 € (VJ: 24.600.000 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 1.491.906,99 € (VJ: 1.637.507,43 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten auf die Sachanlagen in Höhe von 499.288,00 € (VJ: 580.254,00 €). Zum 31.12.2019 bestehen keine Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 25.124,17 €.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, die Jahresabschlussprüfung, die Verwahrstelle sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von insgesamt 38.880,06 € (VJ: 32.883,69 €) gebildet.

Die Fondsgesellschaft hat bei der Münchener Hypothekbank eG ein langfristiges Darlehen aufgenommen:

Ursprünglicher Betrag	10.375.000,00 €
Zinsen nominal/Tilgung	1,95 % p.a., fest bis 28.02.2026 keine Tilgung vereinbart
Zinszahlungen in 2019	203.436,46 €
Darlehensstand zum 31.12.2019	10.375.000,00 €

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 1.359,58 € (VJ: 6.529,37 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 103.969,41 € (VJ: 100.587,49 €) beinhalten im Wesentlichen erhaltene Kauttionen von 100.958,33 €

2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

Aktiva	in EUR	in %
Sachanlagen		
Wohnanlage Voorburg NL	26.900.000,00	146,30
Anschaffungsnebenkosten	499.288,00	2,72
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.491.906,99	8,11
Sonstige Vermögensgegenstände	25.124,17	0,14
Aktive Rechnungsabgrenzung	6.155,14	0,03
Passiva		
Rückstellungen	38.880,06	-0,21
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme	10.375.000,00	-56,42
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.359,58	-0,01
Sonstige Verbindlichkeiten	103.969,41	-0,57
Passive Rechnungsabgrenzung	15.977,42	-0,09
Fondsvermögen	18.387.287,83	100,00

2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2019

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Anteilwert
31.12.2019	18.387.287,83 €	13.110	1.402,54 €
31.12.2018	16.295.557,40 €	13.110	1.242,99 €
31.12.2017	14.606.551,99 €	13.110	1.114,15 €
31.12.2016	3.113.074,13 €	2.995	1.039,42 €



Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 13.110.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 13.110 Anteile.

2.4.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	113.053,00 €
Vergütung Verwahrstelle	8.086,24 €
Vergütung Komplementärin	5.950,00 €
Kosten für die Bewertung	7.412,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.037,10 €
Jahresabschlusserstellung	24.520,56 €
Sonstige laufende Kosten	10.461,99 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	12.315,26 €
Gesamt	194.836,15 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf durchschnittlichen Nettoinventarwert)	1,124 %

2.4.7 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 des maximalen Umfangs 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 1,48 und nach Commitmentmethode 1,56. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht und in den vorangegangenen Jahresberichten 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



Zum 31.03.2020 beträgt der Vermietungsstand 98,43 %, d. h. eine Wohnung mit einer Fläche von 127 m² ist nicht vermietet.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Gesellschaft von den Auswirkungen der Epidemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die Auswirkungen können derzeit aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abgeschätzt werden.

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 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.

4.2 Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen 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/fehlende Risikomischung:

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. Weder die PATRIZIA GrundInvest 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 Marktmietentwicklung 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 erzielbar sind. 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 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 zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt).

Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in 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 (z. B. die PATRIZIA GrundInvest und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung, Verwaltungspraxis oder Rechtsvorschriften.

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 einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung, Übertragung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf, zur Übertragung oder sonstigen Verfügung ist ein Verkauf, eine Übertragung oder sonstige Verfügung jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe 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 kann die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien 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 Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien 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 Immobilien 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 hat bzw. wird mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.

5. PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen der Anlageobjekte und den aufzuwendenden Ausgaben abhängig. Für das Geschäftsjahr 2020 wird von einer Mietsteigerung gegenüber 2019 aufgrund der jährlichen Indexierung zum 01.07.2020 ausgegangen. Eventuelle Kosten für Nachvermietungen und Mietausfälle wurden in angemessener Höhe in der jährlichen Budgetplanung angesetzt. Für 2020 wurden im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere Kosten für eine weitere Liftinstandsetzung, eine Dachwartung sowie Maßnahmen für eine Bodensanierung der Tiefgarage angesetzt. Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Bis zum Ende des 1. Quartals 2020 liegen noch keine Anfragen von Mietern bezüglich Mietkürzungen bzw. -stundungen aufgrund der aktuellen Covid-19 Ausbreitung vor.

Die Fondsgeschäftsführung hat Anfang April 2020 den bereits getroffenen Auszahlungsbeschluss für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen kaufmännischen Vorsicht aus Gründen des Risiko- und Liquiditätsmanagement aufgehoben und auf bis zu sechs Monate vom 30.06.2020 bis 31.12.2020 verschoben. Sie wird den Auszahlungsbeschluss in Bezug auf die Ausschüttungshöhe und Auszahlungszeitpunkt bis spätestens 31.12.2020 überprüfen, insbesondere ob eine ausreichende Liquiditätsreserve für mögliche Mietausfälle beispielsweise aufgrund neuer gesetzlicher Vorschriften ausgebaut werden muss.

Jedoch sind Auswirkungen aus heutiger Sicht auf das Geschäftsjahr 2020 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle sowie Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve nicht absehbar und können das Gesamtergebnis auf Fondsebene negativ beeinflussen.

Die Fondsgeschäftsführung wird gemeinsam mit dem Assetmanagement und den betroffenen Mietparteien zu gegebener Zeit Verhandlungen zum weiteren Vorgehen aufnehmen. Ebenso können aktuell keine Aussagen zu einer zukünftigen Wertentwicklung getroffen werden.

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 2019 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.970.925 € an durchschnittlich 20 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.311.347 € und variable Vergütungsanteile von 659.578 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2019 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 917.620 € gezahlt.

Augsburg, den 12.05.2020

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 den 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 des Unternehmens.

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 die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2019 geprüft.

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

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 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

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, zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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 ordnungsgemäß 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 Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 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 Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise 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 getroffene 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 von 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 der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 12. Mai 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Kunze-Moser, Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend: 3050 PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg, 29.06.2020

Joachim Fritz

Susanne Drost

Andreas Heibroek

Nils Reschke

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 29.06.2020

3 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 12. Mai 2020

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin