
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus 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. Anschaffungsnebenkosten		96.192,00	108
2. Beteiligungen		24.692.514,05	23.479
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.079.924,25	139
Summe Aktiva		26.868.630,30	23.726

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		18.396,14	173
2. Kredite			
von Kreditinstituten		0,00	10.737
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00		119
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.740,67		2.644
		3.740,67	2.763
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		3.823,68	3.066
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	28.300.000,00		9.666
b) Kapitalrücklage	1.304.966,11		482
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.743.015,05		541



d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-3.702.464,03		0
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-802.847,32		-3.702
		26.842.669,81	6.987
Summe Passiva		26.868.630,30	23.726

Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

Investmenttätigkeit	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	400.000,00		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	68.719,76		0
Summe der Erträge		468.719,76	0
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-19.696,66		-108
b) Verwaltungsvergütung	-18.445,00		-12
c) Verwahrstellenvergütung	-11.098,00		-2
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.871,87		-8
e) Sonstige Aufwendungen	-1.209.455,55		-3.572
Summe der Aufwendungen		-1.271.567,08	-3.702
3. Ordentlicher Nettoertrag		-802.847,32	-3.702
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-802.847,32	-3.702
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.213.867,32		552
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-11.900,00		-11
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.201.967,32	541
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		399.120,00	-3.161

ANHANG

I. Allgemeine Angaben



Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der Patrizia GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 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 haftendem Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Der Jahresabschluss wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt.

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

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

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

III. Angaben zur Bilanz

1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 28.11.2019 94,9% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG, Augsburg, und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

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

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 11.681 m².
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes Nahversorgungszentrum mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Gastronomie, Lager und Parken.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2010 erbaut und im Mai 2018 von der Fondsgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 15.800 m².
- e) Zum 31.12.2019 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
- f) Zum 31.12.2019 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
- g) Zum 31.12.2019 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 55,26 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 6,3 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 47.000.000 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 119.000,00 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Dipl.-Volkswirt Carsten Troff zugrunde.

1) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen die Kosten für die Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 €.

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2019 in Höhe von 4.826,64 € sowie für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €, sowie Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von 1.800,00 € und Kosten für die Veröffentlichung in Höhe von 1.178,50 €.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.740,67 € enthalten Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von 2.794,62 € sowie Kosten für die steuerliche Beratung in Höhe von 946,05 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich die Negativzinsen für Dezember in Höhe von 3.823,68 €.

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
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	3.740,67 €	3.740,67 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten Andere	3.823,68 €	3.823,68 €	0,00 €	0,00 €
	7.564,35 €	7.564,35 €	0,00 €	0,00 €

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen die Ausschüttung der Beteiligungsgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG in Höhe von 400.000 €.

2. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung (1.187.190,00 €) enthalten.

3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,56 Prozent.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-802.847,32 €
2. Gutschrift/ Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten	802.847,32 €
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-verlust	0,00 €

2. Entwicklungsrechnung



I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	6.986.883,70 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-109.033,89 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	19.565.700,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-802.847,32 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.201.967,32 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	26.842.669,81 €

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 haftender Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	28.300.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.414.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-109.033,89 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-3.161.416,30 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	399.120,00 €
	26.842.669,81 €

4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	26.842.669,81 €	6.986.883,70 €
Anteilwert	948,50 €	722,83 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 26.842.669,81 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 948,50 €. Insgesamt sind 28.300 Anteile im Umlauf.



VI. Sonstige Pflichtangaben

1. Gesellschafter

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

2. Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung befugt ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer:

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

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

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 20.000,00 €.

3. Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, 12. Mai 2020

WS Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger

gez. Jana Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz

gez. Andreas Heibrock

Lagebericht 2019

1.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. 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.

1.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele



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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rund zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

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

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

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

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

1.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 1/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KaMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

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

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

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, 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 Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

•Property Management/Facility Management:

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

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

PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

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

1.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

1.2.1 Standortprofil Hofheim am Taunus

1.2.1.1 Makrolage Hofheim am Taunus

Die Stadt Hofheim am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis und ist dessen Kreisstadt. Der Main-Taunus-Kreis und auch die Gemeinde Hofheim grenzen direkt an die westliche Stadtgrenze Frankfurts.

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

Daten und Fakten - Landkreis Main-Taunus-Kreis

	Deutschland	Hessen	Hofheim
Einwohner (in Tsd.):	83.019	6.266	40
Bevölkerungsprognose (2019 - 2029):	0,8 %	2,4 %	5,5 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2019):	5,0 %	4,4 %	3,0 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf:	35.928 €	41.131 €	48.150 €
Kaufkraftindex (Stand: 2019):	100,0	105,4	131,2

Quelle: Oxford Economics, GfK, Bundesagentur für Arbeit

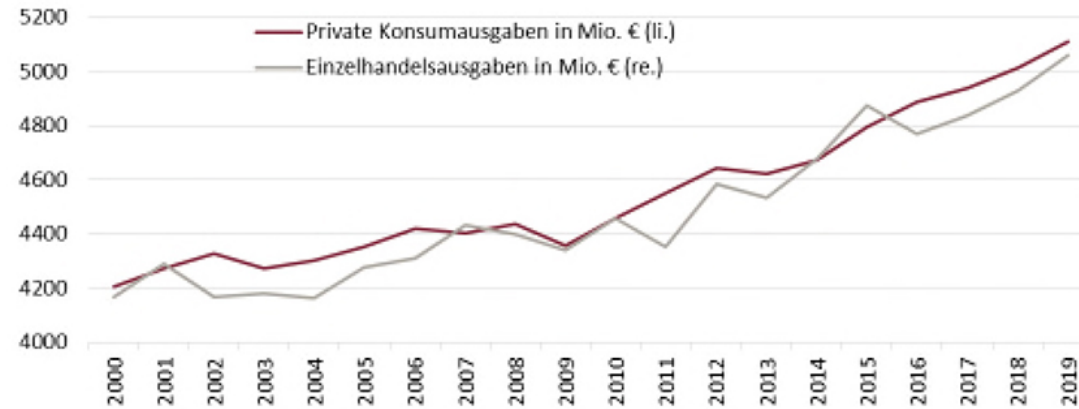
1.2.1.2 Einzelhandelsimmobilienmarkt Hofheim

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

Sowohl die Konsumausgaben als auch die Einzelhandelsverkäufe entwickelten sich im Main-Taunus-Kreis im Jahr 2019 positiv. Gegenüber dem Vorjahr lag die Wachstumsrate der Konsumausgaben bei 2,0 % und der Einzelhandelsverkäufe bei 3,7 %. Für den Zeitraum 2000 bis 2019 lagen die Wachstumsraten bei 19,7 % bzw. 26,7 %.



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



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

1.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die im Juli 2018 begonnene Erhöhung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß Investitions- und Finanzierungsplan auf 28.300.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag wurde Ende Oktober 2019 erfolgreich abgeschlossen. Alle Kapitaleinzahlungen wurden zu diesem Zeitpunkt vollständig erbracht. Die entsprechende Meldung zur Beendigung des Vertriebs gemäß § 315 KAGB an die BaFin erfolgte am 11.11.2019.

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

1.2.3 Geschäftsverlauf

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

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

Immobilienobjekt	Nahversorgungszentrum „Chinon Center“
Objekttyp/Nutzungsart	gemischt genutztes Nahversorgungszentrum
Adresse	Chinonplatz 10, 12, 6, 8; 65719 Hofheim am Taunus
Baujahr	2010
Grundstücksfläche	11.681 m ²



Vermietbare Fläche - gesamt	14.784 m ²
• Einzelhandel	12.478 m ²
• Freizeit	1.276 m ²
• Gastronomie	664 m ²
• Lager	275 m ²
• Sonstige Flächen	91 m ²
• Stellplätze	445 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2019	100 %
Hauptmieter	EDEKA Handelsgesellschaft Südwest, Müller Drogeriemarkt, Hallen und Parkhaus GmbH, H & M Hennes & Mauritz, Woolworth, Lidl, Deichmann, Tom Tailor, Weltbild, Apollo Optik, AM North South (Kentucky Fried Chicken/Pizza Hut)
Jahresnettosollmiete	rd. 2,57 Mio. €

Die Gesamtfläche des Centers erstreckt sich über drei Ebenen (UG, EG, 1. OG). Zudem verfügt die Immobilie über drei Parkebenen (UG, 1. OG, 3. OG) mit 445 Stellplätzen und zusätzlicher Nutzfläche. Die derzeit 19 Mieteinheiten befinden sich im Wesentlichen im Unter- und Erdgeschoss. In den beiden Obergeschossen sind außerdem ein Restaurant und das von der Stadt betriebene Kino „Movies“ untergebracht. Die tageslichtdurchflutete Passage ist annähernd L-förmig geschnitten und leitet die Besucher an den unterschiedlichen Geschäften des Centers entlang. Die doppelgeschossige Deckenhöhe, helle Farben und natürliches Licht schaffen eine angenehme Kaufatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

Mit dem Mieter H & M konnte in 2019 eine Mietvertragsverlängerung bis 04.09.2030 vereinbart werden.

Dem Mieter wurde alle zwei Jahre ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt sowie die Gewährung einer mietfreien Zeit von 1/12 der Jahresnettomiete. Mit den Mietern Deichmann und Apollo-Optik konnten die Mietverträge vorzeitig um jeweils fünf Jahre bis zum 31.10.2025 bzw. 30.09.2025 verlängert werden. Beide Mieter bauen die Ladengeschäfte auf eigene Kosten gemäß den firmeneigenen Konzepten um. Hierfür erhalten sie jeweils eine mietfreie Zeit von drei Monaten während der Umbauphase.

Im Jahr 2019 wurden auf Ebene der Objektgesellschaft Mieteinnahmen von 2.583.469 € erzielt und liegen somit leicht über der budgetierten Jahresnettosollmiete von 2.573.634 €. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2020 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 6,3 Jahre.

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

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 26.500.000,00 € bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommen. Der Betrag wurde zum 30.04.2018 vollständig ausgezahlt und der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag 25.972.650,00 € (VJ: 26.235.000,00 €). Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Betrag von 413.463,60 € für Zinsen (Zinssatz 1,576 % p.a., fest bis 30.04.2028) aufgewendet.

Der mit Datum 06.04./16.04.2018 mit der Commerzbank abgeschlossene Vertrag über einen bilateralen Kreditrahmen in Höhe von 28.000.000 € wurde sukzessive bis zum 30.06.2019 vollständig durch Eigenkapital zurückgeführt. Hierfür wurden in 2019 Zinsen in Höhe von 19.696,66 € aufgewendet. Des Weiteren wurden die in 2018 in Rechnung gestellten Honorare aus der Investitionsphase, insbesondere aus dem Fremdverwaltungsvertrag und Platzierungsgarantievertrag, in voller Höhe bezahlt. Ebenso wurden die Honorare für die Eigenkapitalvermittlung komplett abgerechnet. Dafür wurde in 2019 ein Betrag von 1.187.190,00 € aufgewendet.

Die Fondsgesellschaft hat mit Beschluss vom 28.11.2019 ihre Beteiligung konzeptionsgemäß auf nominal 22.926.691,00 € erhöht und hält somit zum Jahresende einen Kapitalanteil von 94,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 24.692.514,05 €. Die Objektgesellschaft hat gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.11.2019 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaft in Höhe von 400.000 € an die Fondsgesellschaft geleistet.

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.

1.2.4 Lage der Gesellschaft

1.2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -802.847,32 € (VJ: -3.702.464,03 €).

Es wurden im Geschäftsjahr 2019 Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 400.000,00 € und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 68.719,76 € erzielt.



Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahme (19.696,66 €), Verwaltungsvergütung (18.445,00 €), Verwahrstellenvergütung (11.098,00 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (12.871,87 €) und sonstigen Aufwendungen (1.209.455,55 €). Wesentliche Position der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1.187.190,00 €.

1.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 26.842.669,81 € und resultiert aus dem nun vollständig eingezahlten Kapitalanteilen in Höhe von 28.300.000,00 €, der Kapitalrücklage in Höhe von 1.304.966,11 €, den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 1.743.015,05 €, dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -3.702.464,03 € und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -802.847,32 €. Die Kapitalrücklage hat sich aufgrund der geleisteten Auszahlungen in 2019 (109.033,89 €) von 1.414.000 € auf 1.304.966,11 € gemindert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

1.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über eine Beteiligung (94,9 %) in Höhe von 24.692.514,05 € an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG sowie über Bankguthaben in Höhe von 2.079.924,25 €. Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 96.192,00 €. Zum Jahresultimo bestanden keine Forderungen.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung, die Veröffentlichungsgebühren sowie Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von insgesamt 18.396,14 € gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 3.740,67 € und beinhalten im Wesentlichen die Verwahrstellenvergütung für das 4. Quartal 2019 in Höhe von 2.794,62 €. Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Kontoführungsgebühren und Negativzinsen in Höhe von 3.823,68 €.

1.2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

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

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	24.692.514,05	91,99
Anschaffungsnebenkosten	96.192,00	0,36
Barmittel und Barmitteläquivalente	2.079.924,25	7,75
Passiva		
Rückstellungen	18.396,14	-0,07
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	3.740,67	-0,01
Sonstige Verbindlichkeiten	3.823,68	-0,01
Fondsvermögen	26.842.669,81	100,00

1.2.4.5 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	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2019	26.842.669,81 €	28.300	948,50 €
31.12.2018	6.986.886,70 €	9.666	722,83 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 28.300.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 28.300 Anteile.

1.2.4.6 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	17.850,00 €
Vergütung Verwahrstelle	11.098,00 €
Vergütung Komplementärin	595,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.871,87 €
Jahresabschlusserstellung	4.826,64 €
Sonstige laufende Kosten	8.838,18 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	8.600,73 €
Gesamt	64.680,42 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2019)	0,382 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	198.851,75 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	263.532,17 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2019)	1,56 %

1.2.4.7 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 im maximalen Umfang des Leverage gegeben.

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,92 und nach Commitmentmethode 1,00. 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.

1.3 NACHTRAGSBERICHT

Der Vermietungsstand zum 31.03.2020 beträgt nach wie vor 100 %.



Aufgrund des gemeldeten Jahresumsatzes vom Mieter H & M kommt es für das Geschäftsjahr 2019 zu einer Mietnachzahlung von 37.500,00 €, die zum 31.03.2020 fällig ist. Die Berechnung berücksichtigt die Mietvorauszahlungen von monatlich 80 % der Umsatzmiete (auf Basis des Vorjahres) und der tatsächlichen zu leistenden Umsatzmiete aufgrund des tatsächlich gemeldeten Umsatzes für 2019. Der Umsatz für 2019 liegt ca. 93.000,00 € unter dem Vorjahr.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft 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.

1.4 RISIKOBERICHT

1.4.1 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.

1.4.2 Risiken

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung:

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

Liquiditäts- und Insolvenzzisiko/fehlende Einlagensicherung:

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:



Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die PATRIZIA GrundInvest und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte können nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Keine Rücknahme von Anteilen / 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 oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe 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 Anlageobjekts der Objektgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie der Objektgesellschaft nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und 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 absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Objektgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

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

1.5 PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietung und Bewirtschaftung sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 94,9 % beteiligt ist, abhängig.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird bei einem unveränderten Mieterbestand von einer etwas geringeren Gesamtmiete wie im Vorjahr ausgegangen. Dies liegt im Wesentlichen an der Anpassung der Umsatzmiete für H & M.

Bezüglich der anstehenden Vermietungsaktivitäten wird folgendes angenommen: Der Mieter Tom Tailor wird seinen zum 31.12.2020 auslaufenden Mietvertrag bis zum 31.01.2024 verlängern. Hier wird der Vermieter einen Baukostenzuschuss in Höhe von 30.000 € (fällig in 2021) sowie drei Monate mietfrei, verteilt auf drei Jahre, gewähren. Die Apotheke im Chinon-Center hat ihren Mietvertrag fristgerecht gekündigt und wird das Objekt zum 30.09.2020 verlassen. Der Mieter Bijou Brigitte wird nach heutigem Kenntnisstand seine Flächen ebenfalls zum Jahresende 2020 aufgeben. Für beide Flächen wird ein Vermietungskonzept erarbeitet. Der Mieter Weltbild hat seine Flächen zum 31.01.2022 gekündigt.

Im Budget 2020 sind neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen auch die Kosten für die Fachplanung und Projektsteuerung für die geplante Sanierung der Parkdecks vorgesehen. Die Parkdecksanierung wird voraussichtlich ab 2021 sukzessive erfolgen. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Liquiditätsüberschuss auf Objektebene, wiederum Einnahmen aus der Beteiligung und somit ein positives Liquiditätsergebnis im Jahr 2020. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung eventueller Nachvermietungsaktivitäten und als gemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Aufgrund der bezüglich der Covid-19-Pandemie gesetzlichen Bestimmungen mussten seit Mitte März 2020 nicht systemrelevante Geschäfte schließen. Die betroffenen Mieter haben sich an das Propertymanagement bzw. Assetmanagement mit Mietreduzierungen bzw. -stundungen gewandt. Die Fondsgeschäftsführung wird gemeinsam mit dem Assetmanagement und den betroffenen Mietparteien zu gegebener Zeit Verhandlungen zum weiteren Vorgehen aufnehmen.



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 zusätzliche ausreichende Liquiditätsreserve für mögliche Mietausfälle, beispielsweise aufgrund neuer gesetzlicher Vorschriften aufgebaut werden muss.

Die Auswirkungen sind 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 Fonds- wie Objektebene negativ beeinflussen. Ebenso können aktuell keine Aussagen zu einer zukünftigen Wertentwicklung getroffen werden.

1.6 SONSTIGE ANGABEN

1.6.1 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der PATRIZIA GrundInvest. Die variable Vergütung vergütet nachhaltige Leistungen und vermeidet Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken.

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA GrundInvest erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt, das in zwölf gleichen Monatsbezügen ausbezahlt wird. Neben dem Jahresgrundgehalt werden Mitarbeitern noch weitere feste Vergütungsbestandteile wie zum Beispiel ein Dienstwagen, vermögenswirksame Leistungen oder eine Shopping Card gewährt. Das Gesamtgehalt kann grundsätzlich einen variablen Gehaltsbestandteil beinhalten. Auch freiwillige Altersversorgungsleistungen können bei der Gesellschaft Bestandteil der Vergütung sein.

Der Gesamtpool der variablen Vergütung als die Summe der ermittelten maximal erreichbaren Beträge an variabler Vergütung wird vor Gewährung der Prüfung unterzogen, ob dieses Gesamtvolumen im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation und Liquidität der Gesellschaft angemessen ist; andernfalls sind die variablen Vergütungen (quotale) zu kürzen.

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

WS Beteiligungs GmbH mbH

Christian Berger

Jana Hanrieder

Komplementärin

4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg



Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus 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 Die Stadtmitte Hofheim am Taunus 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. 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 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

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 12.05.2020

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Joachim Fritz
Andreas Heibroek
Geschäftsführende Kommanditistin
WS Beteiligungs GmbH
Christian Berger
Jana Hanrieder
Komplementärin