

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

1 BILANZ ZUM 31.12.2021

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		74.375,00	86
2. Beteiligungen		64.230.232,21	63.652
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		3.784.864,38	5.075
Summe Aktiva		68.089.471,59	68.813

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		20.009,71	29
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.279,53	1
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		7.234,37	10
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	58.820.000,00		58.820
b) Kapitalrücklage	677.382,68		1.854
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	16.382.867,46		15.816
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-7.717.932,50		-7.591
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-111.369,66		-127
		68.050.947,98	68.772
Summe Passiva		68.089.471,59	68.813

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2021

Investmenttätigkeit	2021		2020
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	3.243,44		3
Summe der Erträge		3.243,44	3
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-20.956,82		-21
b) Verwahrstellenvergütung	-30.782,90		-43
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.025,69		-13
d) Sonstige Aufwendungen	-50.847,69		-53
Summe der Aufwendungen		-114.613,10	-130
3. Ordentlicher Nettoertrag		-111.369,66	-127
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-111.369,66	-127
5. Zeitwertveränderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	578.258,47		376
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-11.900,00		-12
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		566.358,47	364
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		454.988,81	237

3 ANHANG

3.1 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 Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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



3.2 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 unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für die mittelbar gehaltene Immobilie findet § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB Anwendung.

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 grundsätzlich alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

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

3.3 Angaben zur Bilanz

3.3.1 Vermögensangaben

Die Fondsgesellschaft hält 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 50.371.696,73 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV: Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B; 10407 Berlin

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 12.271 m².
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken in Berlin im Stadtteil Prenzlauer Berg.
- c) Der Gebäudeteil Büro/Praxis, Einzelhandel, Hotel, Parken wurde im Jahr 1998 erbaut und in den Jahren 2015 und ab 2017 umfassend saniert. Der Gebäudeteil Hostel wurde 1970 erbaut und in 2001/2002 zu einem Hostel umgebaut. Die Gebäudeteile wurden 2018 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 35.830,12 m².
- e) Zum 31.12.2021 beträgt die Leerstandsquote 1,02 %
- f) Zum 31.12.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,02 %.
- g) Zum 31.12.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 48,68 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen rd. 6,9 Jahre.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i. H. v. 113.800.000,00 € 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.-Ing. (FH) Karsten Hering zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Zum Bilanzstichtag betragen die Anschaffungsnebenkosten nach den planmäßigen Abschreibungen 74.375,00 €.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 3.784.864,38 € enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 20.009,71 € beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 € sowie Kosten für den Jahresabschluss in Höhe von 8.040,21 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 11.279,53 € enthalten im Wesentlichen die Verwahrstellenvergütung für das 4. Quartal in Höhe von 7.672,43 €, Rechts und Beratungskosten in Höhe von 1.099,17 € sowie Steuerberatungskosten in Höhe von 2.329,43 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 7.234,37 € enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Negativzinsen und Entgelte in Höhe von 7.115,37 €.



Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2021	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	11.279,53 €	11.279,53 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten Andere	7.234,37 €	7.234,37 €	0,00 €	0,00 €
	18.513,90 €	18.513,90 €	0,00 €	0,00 €

3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3.243,44 € enthalten Erträge aus einbehaltenen Gebühren im Rahmen der Ausschüttung/Entnahme in Höhe von 2.320,00 € sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 923,44 €.

3.4.2 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 50.847,69 € enthalten im Wesentlichen sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft in Höhe von 31.872,95 € sowie Kosten für die Jahresabschlussstellung in Höhe von 8.040,21 €. Die sonstigen Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten im Wesentlichen die angefallenen Negativzinsen in Höhe von 27.324,72 €.

3.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,75 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.

3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-111.369,66 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-111.369,66 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

3.5.2 Entwicklungsrechnung

1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	68.772.359,17 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.176.400,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-111.369,66 €



5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	566.358,47 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	68.050.947,98 €

3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2021 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	58.820.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	2.940.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-2.262.617,32 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	8.098.576,49 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	454.988,81 €
	68.050.947,98 €

3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	68.050.947,98 €	68.772.359,17 €	69.607.608,85 €	4.652.091,28 €
Anteilwert	1.156,94 €	1.169,20 €	1.183,40 €	694,24 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 68.050.947,98 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.156,94 €. Insgesamt sind 58.820 Anteile im Umlauf.

3.6 Sonstige Pflichtangaben

3.6.1 Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die 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.

3.6.2 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 Heibroek, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

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

3.6.3 Angaben zur Transparenz

Die Angaben 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.

3.6.4 Angaben zu EU-TaxVO

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 6 dieser Verordnung zuzuordnen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.06.2020).

3.6.5 Angaben zum 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 2021 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.499.891 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.450.762 € und variable Vergütungsanteile von 1.049.129 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2021 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.274.228 € gezahlt.

3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand zum 31.03.2022 beträgt 89,96 %. Die Reduzierung des Vermietungsstands gegenüber dem Stand zum 31.12.2021 liegt insbesondere darin begründet, dass seitens der Objektgesellschaft als Vermieter dem bisherigen Büromieter „Berufsbildungswerk“, der zuletzt monatlich 8,84 Euro Miete je m² Mietfläche gezahlt hat bzw. dem bisherigen Büromieter „Kindergärten City“, der zuletzt monatlich 8,09 Euro Miete je m² gezahlt hat, zum 31.12.2021 aufgrund deutlich höherer Angebotsmieten am lokalen Markt gekündigt wurde. Bisher wurden für diese freigewordenen Flächen zwei neue Mietverträge für eine Arztpraxis bzw. einen neuen Büromieter mit einem Mietansatz von monatlich jeweils rd. 22 Euro je m² abgeschlossen, so dass rd. 520 m² der freigewordenen Flächen von rd. 1.980 m² wieder rasch vermietet werden konnten. Aufgrund der zwischenzeitlich jedoch eingetretenen Verunsicherungen am Markt, u.a. durch den Ukraine-Konflikt und andere vermietungsrelevante Faktoren am Standort in Berlin, stockt jedoch aktuell die Vermietung der Restflächen und es bleibt abzuwarten, wie sich die Nachfrage nach den Flächen und deren Vermietung im laufenden Jahr weiter entwickelt. Generell ist der Vermietungsmarkt im Teilmarkt Prenzlauer Berg in der aktuellen Gesamtlage deutlich verändert gegenüber der Situation in 2021 bzw. in den letzten Jahren.



Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2022 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2021 eine Auszahlung in Höhe von 1,5 % zum 30.06.2022 geleistet wird.

Augsburg, den 01. Juni 2022

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

WS Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Jana Hanrieder

Komplementärin

LAGEBERICHT 2021

1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee 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. Ein Gesellschafter hat sich als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt. 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 Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes über einen Zeitraum von rund zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 % p.a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjektes sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjektes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die 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 Anlageobjektes, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.



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

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

1.3 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 werden 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:

TÜV SÜD Advimo GmbH, Grillparzer Straße 12a, 81675 München.

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

PATRIZIA 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 Berlin
2.1.1 Makrolage Berlin

Berlin ist Stadtstaat und Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg und gilt als der Knotenpunkt der Verkehrswege zwischen dem westlichen und dem östlichen Europa. Berlin verfügt über eine Vielzahl an Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, was die Stadt und ihr Umland zu einer der größten Wissenschaftsregionen in Europa macht. Dominiert wird die Wirtschaft vom Dienstleistungssektor. Neben der öffentlichen Verwaltung sind es vor allem Unternehmen aus den Kommunikations-, Beratungs- und Servicebranchen sowie der Tourismus und die Kreativ- und Kulturwirtschaft, welche die positive Arbeitsmarktentwicklung antreiben. Zudem gilt Berlin als beliebter Standort für Start-up-Unternehmen in Deutschland.

Daten und Fakten - Stadt Berlin

	DEUTSCHLAND	BERLIN
Einwohner (in Tsd., 2021, Schätzung)	83.147	3.674
Bevölkerungsprognose (2020 - 2030)	0,1 %	6,5 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2021)	38.103 €	39.423 €
Wachstum (BIP) je Einwohner (2020-2030)	16,1 %	17,2 %
Beschäftigte (in Tsd., 2021)	44.882	2.078
Beschäftigtenwachstum (2020 - 2030)	-0,9 %	7,5 %
Arbeitslosenquote (2021)	5,7 %	9,8 %
Kaufkraft (2020)	100,0	91,3

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

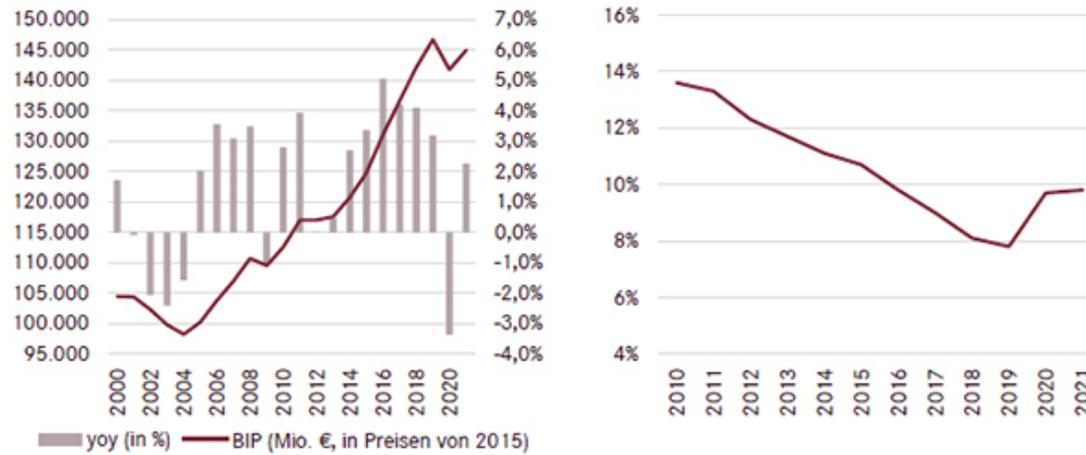
2.1.2 Büroimmobilienmarkt Berlin

Die Berliner Wirtschaft zeigte im Jahr 2021 leichte Spuren der Erholung. Nachdem coronabedingt die Wirtschaftsleistung 2020 stark einbrach, stieg das Bruttoinlandsprodukt 2021 wieder um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Auf dem Arbeitsmarkt spiegelte sich diese Erholung allerdings noch nicht wider. Die Arbeitslosenquote stieg innerhalb des Jahres 2021 um 0,1 Prozentpunkte an und lag somit bei 9,8 %.

Entwicklung Bruttoinlandsprodukt inkl. Angabe Year-on-Year (li.) und Arbeitslosenquote (re.)



Entwicklung Bruttoinlandsprodukt inkl. Angabe Year-on-Year (li.) und Arbeitslosenquote (re.)

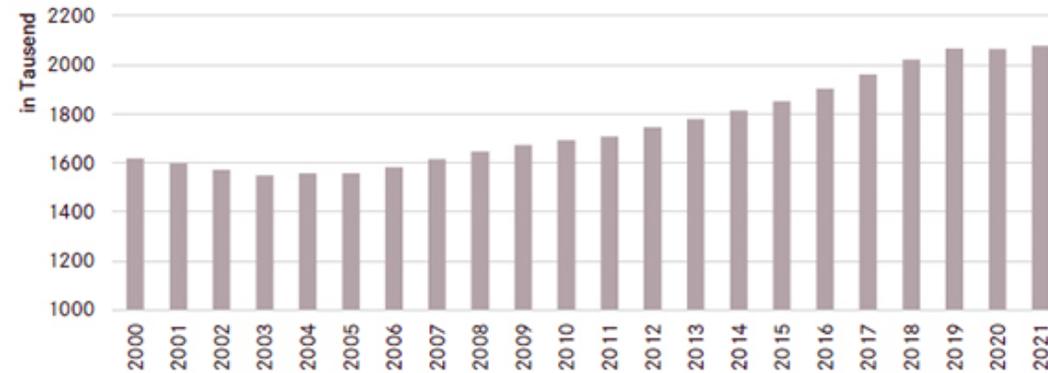


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit

Bei der Entwicklung der Beschäftigten sind die negativen Auswirkungen der Corona-Krise bisher wenig erkennbar. Gegenüber dem Jahr 2020 nahm die Zahl der Beschäftigten um 0,7 % zu.



Beschäftigtenentwicklung

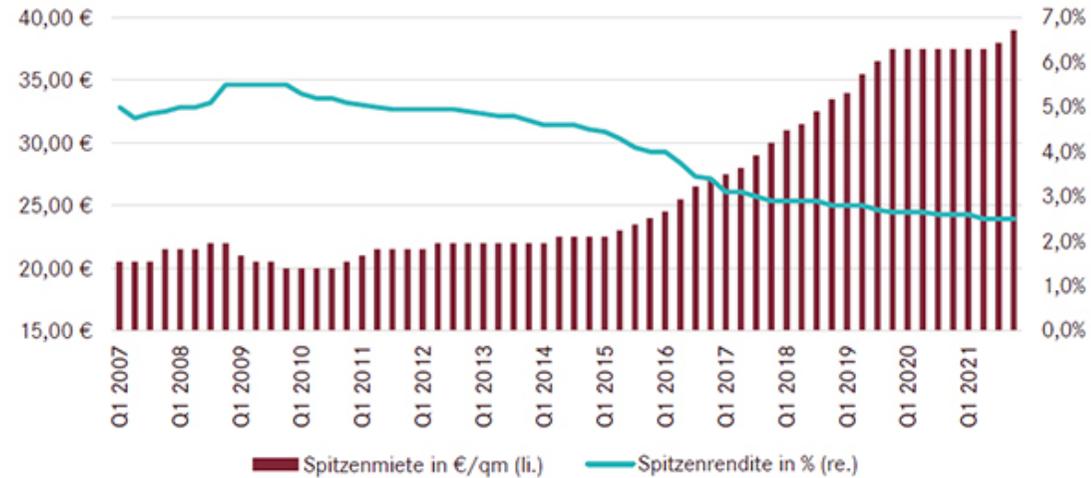


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Der Berliner Büromietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2021 einen Flächenumsatz von 845.000 m², das ist ein Anstieg von 17,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Ende 2021 betrug der Leerstand 4,1 %. Die wirtschaftliche Erholung wirkte sich damit auf den Büromarkt aus. Die Spitzenmiete in Berlin stieg im Verlauf des Jahres auf 39,00 €/m², die Spitzenrendite sank im Jahresverlauf um 0,1 Prozentpunkte auf 2,5 %.



Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Berlin



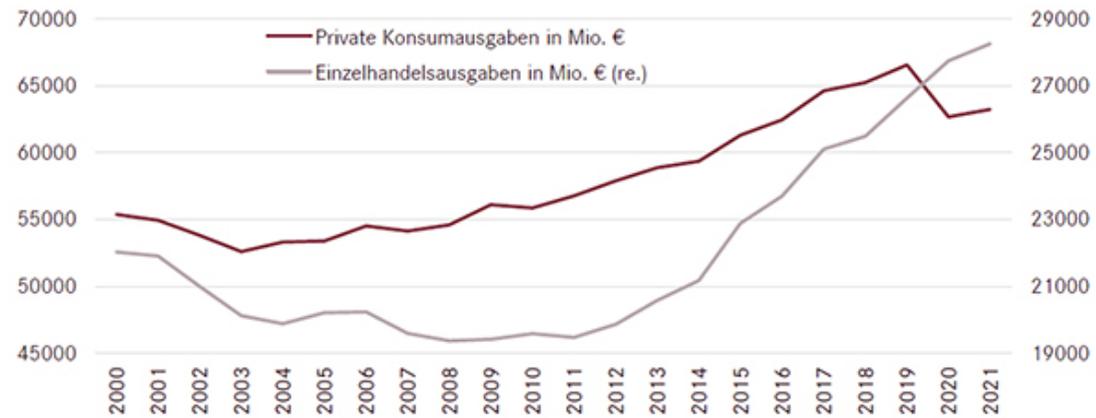
Quelle: PATRIZIA, PMA

2.1.3 Einzelhandelsimmobilienmarkt Berlin

Der Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt setzte auch 2021 seine positive Entwicklung trotz der Corona-Pandemie fort. Die Einzelhandelsverkäufe in Berlin stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % an. Die Konsumausgaben, die während der Pandemie einbrachen, zeigen eine erste Erholung und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 0,9 %>.



Entwicklung der Einzelhandelsausgaben in Berlin

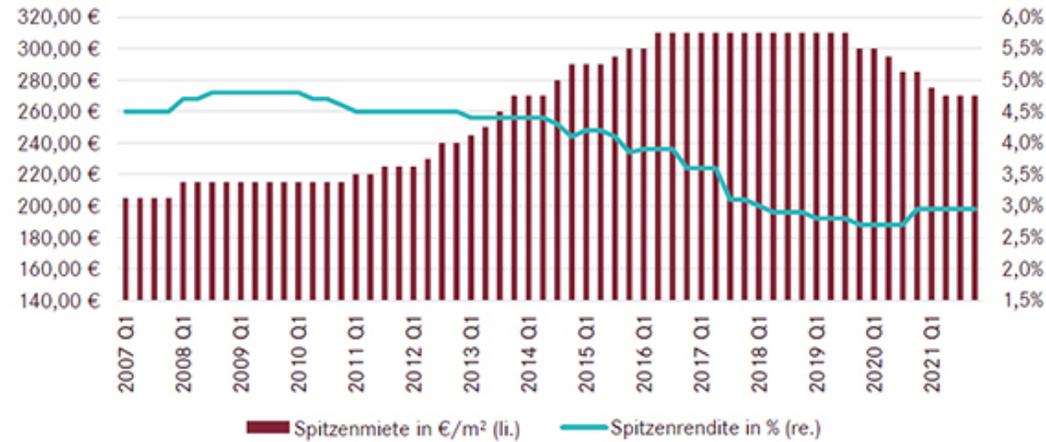


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Seit Anfang 2020 war die Spitzenmiete in Berlin rückläufig und ging Mitte 2021 in eine Seitwärtsbewegung über. Die Spitzenmiete in Berlin lag im vierten Quartal 2022 bei 270 €/m². Die Spitzenrendite blieb im Jahresverlauf 2021 stabil bei 3,0 %.



Spitzenmiete und Spitzenrendite Einzelhandel Berlin

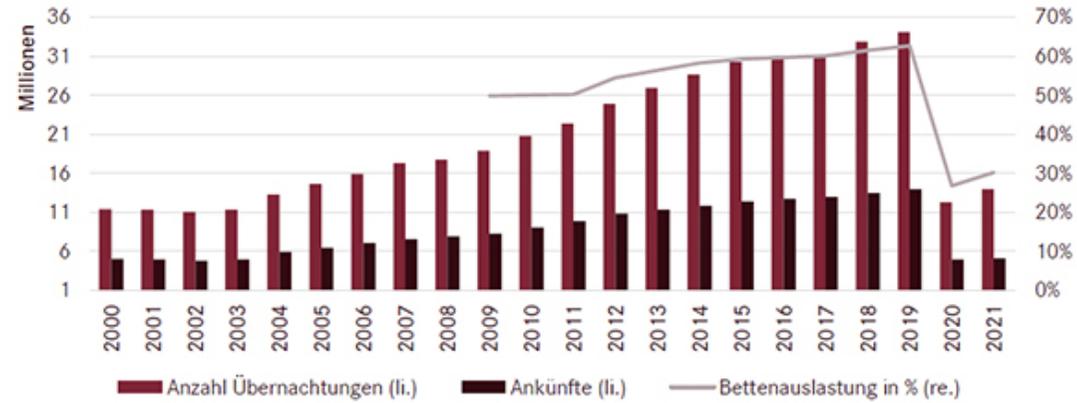


2.1.4 Hotelmarkt Berlin

Der Berliner Hotelmarkt war in den letzten Jahren stets von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Doch die Corona-Pandemie hat den Berliner Hotelmarkt seit März 2020 schwer getroffen. Die anhaltenden Reisebeschränkungen und das Aussetzen von Großveranstaltungen und Messen setzte der Branche auch 2021 deutlich zu. 2021 stiegen die Gästeübernachtungen zwar wieder um 13,7 % im Vergleich zum Vorjahr an, liegen aber weit hinter den Zahlen von 2019 zurück. Bei den Gästeankünften war im Jahr 2021 ein Anstieg von 3,7 % zu beobachten. Die Bettenauslastung stieg leicht an und lag 2021 bei 30,2 %.



Gästeübernachtungen und -ankünfte

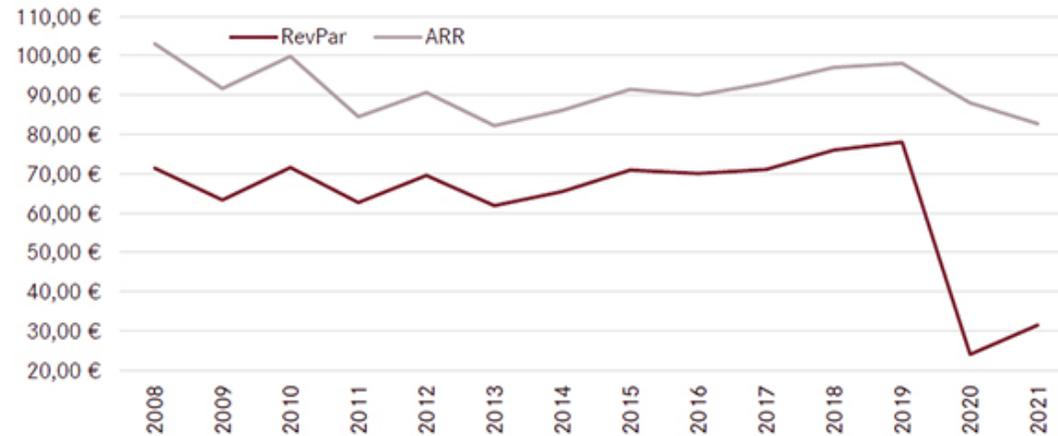


Quelle: PATRIZIA, Statistik Berlin, Dehoga

Im Jahr 2020 brach der Revenue per available room (RevPar) coronabedingt kräftig ein und zeigte im zweiten Pandemiejahr kaum Spuren einer Erholung. Der RevPar stieg zwar im Vergleich zum Vorjahr um 31,3 % auf 31,50 € pro Zimmer an, lag aber dennoch 59,6 % unter dem Wert von 2019. Die Average Room Rate (ARR) sank 2021 nochmals um 6,1 % auf 82,64 € je Zimmer.



RevPar und ARR



Quelle: PATRIZIA, PKF, Colliers, JLL, BNP

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

Das Anlageobjekt mit den nachstehenden Eckdaten wurde im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Immobilien Daten Anlageobjekt	Berlin Landsberger Allee
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	Landsberger Allee 117, 117A, 117B/ Storkower Straße 160, 162, 10407 Berlin
Baujahr	1998 (Büro/Praxis, Einzelhandel, Hotel, Parken), Sanierung 2015 und 2017 1970 (Hostel), Umbau zu Hostel in 2001 /2002
Grundstücksfläche	12.271 m ²
Mietfläche gesamt	35.830,12 m ²
• Büro/Praxis	13.750,83 m ²
• Handel/Gastronomie	3.046,61 m ²
• Lager/Sonstiges	5.122,96 m ²
• Hotel/Hostel	13.909,72 m ²



Immobilienobjekt	Berlin Landsberger Allee
• Stellplätze	420 Tiefgaragenstellplätze 49 Außenstellplätze
Vermietungsstand zum 31.12.2021	98,98 %
Hauptmieter	Hotels by HR Berlin-Prenzlauer Berg GmbH, Generator Hostel Berlin GmbH, Viafon GmbH, Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH, REWE Markt GmbH
Jahresnettomiete (Soll)	4.828.725,72 €

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie haben sich folgende wesentlichen Entwicklungen im Rahmen der Vermietung und Verpachtung im Verlauf des Jahres 2021 ergeben:

–Hotels by HR Berlin-Prenzlauer Berg GmbH: Mit dem Mieter wurde im Dezember 2021 ein Nachtrag zum Mietvertrag über Mietstundungen und Mietreduzierungen abgeschlossen. Dieser beinhaltet einen Mieterlass für die Monate April bis Mai 2020 und Januar bis Februar 2022. Des Weiteren erfolgen anteilige Stundungen der Mietzahlungen mit rund 66 % von Juni 2020 bis Dezember 2020, rund 50 % von Januar 2021 bis Dezember 2021 und rund 25 % von März 2022 bis April 2022. Anschließend werden gemäß Vereinbarung wieder vollständige Mieten bezahlt. Die Rückzahlung der genannten Stundungen ist in den Jahren 2023 bis 2026 vorgesehen.

–Generator Hostel Berlin GmbH: Zum Stand 31.12.2021 dauerten die komplexen Verhandlungen über erforderliche umfangreiche Mietreduzierungen und/oder Mietstundungen sowie weitere Aufwendungen weiter an. Nachrichtlich: Mit dem Mieter wurde im März 2022 ein Nachtrag zum Mietvertrag über Mietstundungen und Mietreduzierungen abgeschlossen. Dieser beinhaltet einen Mieterlass für die Monate April, Mai und rund 50 % für Juni 2020. Des Weiteren werden Mietminderungen wegen Mängeln in Höhe von 10 % für die Monate Juni bis November 2020 sowie in Höhe von 5 % für die Monate Dezember

2020 bis Oktober 2021 gewährt. Die zuvor genannten Mängel, wie insbesondere Aufzüge (teilweise erneuert), Abwasseranlage und Fensterdichtungen wurden mittlerweile behoben.

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2022 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 6,9 Jahre.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 1 13.800.000,00 € (VJ: 110.200.000,00 €) aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages im Jahr 2018 wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 55.400.000,00 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag 55.400.000,00 € (VJ: 55.400.000,00 €). Eine gemäß den Darlehensbedingungen für das langfristige Darlehen mögliche jährliche Sondertilgung in Höhe von 554.000,00 € wurde im Berichtszeitraum 2021 nicht wie ursprünglich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft geplant ausgeführt. Dies liegt u.a. darin begründet, dass gegenüber dem ursprünglichen Geschäftsplan für die vorgesehene Laufzeit der Fondsgesellschaft, wesentliche Investitionen und Aufwendungen (u.a. für die Herrichtung der Flächen im Untergeschoss und für weitere Reparaturen und Instandhaltungen, z.B. im Hostel Gebäude) vorgezogen bzw. in ursprünglich nicht geplantem Umfang durchgeführt werden müssen bzw. mussten. Des Weiteren liegt dies darin begründet, dass einzelne Mieter bzw. Pächter, insbesondere betreffend das Hotel bzw. das Hostel, ihren Miet- und Pachtzahlungen aufgrund der Corona-Pandemie nicht in voller Höhe nachgekommen sind. Im Zuge des Liquiditätsmanagements werden nach dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht die Mittel hierfür zurückgehalten bzw. sollen hierfür verwendet werden. Im Geschäftsjahr 2021 wurde für Zinsen auf der Ebene der Objektgesellschaft ein Betrag von 861.470,00 € (VJ: 861.470,00 €) aufgewendet (Zinssatz 1,555 % p.a., fest bis 30.08.2028).

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende einen Kapitalanteil von 94,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 64.230.232,21 € (VJ: 63.651.973,74 €).

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 30.06.2021 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 2,0 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

Die Betriebsprüfung für die Fonds- und für die Objektgesellschaft für das Jahr 2018 wurde im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen. In der Betriebsprüfung wurde die rückwirkende Anwendung den neuen § 6e EstG (Fondsetablerungskosten werden nunmehr als Anschaffungsnebenkosten bilanziert und müssen über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden) bereits umgesetzt. Dies hat zur Folge, dass für die einzelnen Veranlagungsjahre nun positive (und in Einzelfällen auch negative) steuerliche Ergebnisse neu festgesetzt werden. Dies zieht aus Sicht der Anleger, die an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, eine entsprechende Versteuerung (bzw. Steuererstattung) mit dem persönlichen Steuersatz nach sich.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -111.369,66 € (VJ: -127.154,07 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 3.243,44 € (VJ: 2.540,00 €) bestehen aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 2.320,00 € (VJ: 2.540,00 €) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 923,44 € (VJ: 0,00 €).



Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 114.613,10 € (VJ: 129.694,07 €) setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung in Höhe von 20.956,82 € (VJ: 20.517,96 €), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 30.782,90 € (VJ: 42.558,82 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 12.025,69 € (VJ: 13.212,70 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 50.847,69 € (VJ: 53.404,59 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft in Höhe von 31.872,95 € (VJ: 42.076,82 €) und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 8.040,21 € (VJ: 7.882,56 €).

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 68.050.947,98 € (VJ: 68.772.359,17 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 58.820.000,00 € (VJ: 58.820.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 677.382,68 € (VJ: 1.853.782,68 €), den nicht realisierten Gewinnen /Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 16.382.867,46 € (VJ: 15.816.508,99 €), dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -7.717.932,50 € (VJ: -7.590.778,43 €) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -111.369,66 € (VJ: -127.154,07 €). Die Kapitalrücklage hat sich aufgrund der geleisteten Auszahlung in 2021 in Höhe von 1.176.400,00 € von 1.853.782,68 € auf 677.382,68 € gemindert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2021 über eine Beteiligung (94,9 %) im Wert von 64.230.232,21 € (VJ: 63.651.973,74 €) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG sowie über Bankguthaben in Höhe von 3.784.864,38 € (VJ: 5.075.211,51 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 74.375,00 € (VJ: 86.275,00 €).

Rückstellungen in Höhe von 20.009,71 € (VJ: 29.552,06 €) wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 8.040,21 € (VJ: 7.882,56 €), die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 10.591,00 € (VJ: 10.591,00 €) sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von 1.378,50 € (VJ: 1.378,50 €) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 11.279,53 € (VJ: 1.374,60 €) und enthalten im Wesentlichen die Verwahrstellenvergütung für das 4. Quartal in Höhe von 7.672,43 € (VJ: 0,00 €), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.099,17 € (VJ: 0,00 €) sowie Steuerberatungskosten in Höhe von 2.329,43 € (VJ: 1.374,60 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 7.234,37 € (VJ: 10.174,42 €) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Negativzinsen und Entgelte in Höhe von 7.115,37 € (VJ: 9.724,42 €).

Die Gesellschaft verfügt im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	64.230.232,21	94,39
Anschaffungsnebenkosten	74.375,00	0,11
Barmittel und Barmitteläquivalente	3.784.864,38	5,56
Passiva		
Rückstellungen	20.009,71	-0,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.279,53	-0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	7.234,37	-0,01
Fondsvermögen	68.050.947,98	100,00

2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2021

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerische Anteilwert
31.12.2021	68.050.947,98 €	58.820	1.156,94 €
31.12.2020	68.772.359,17 €	58.820	1.169,20 €
31.12.2019	69.607.608,85 €	58.820	1.183,40 €



	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerische Anteilwert
31.12.2018	4.652.091,28 €	6.701	694,24 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 58.820.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 58.820 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 Grund Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2021 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	17.981,82 €
Vergütung Verwahrstelle	30.782,90 €
Vergütung Komplementärin	2.975,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.025,69 €
Jahresabschlusserstellung	8.040,21 €
Sonstige laufende Kosten	31.872,95 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	1.099,17 €
Steuerliche Beratung	4.242,36 €
Kosten für die Bewertung	5.593,00 €
Gesamt	114.613,10 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2021)	0,17%
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	400.766,62 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	515.379,72 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2021)	0,75%

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 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 0,94 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine 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 RISIKOBERICHT

3.1 Risikomanagementsystem

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

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

Zur Messung und Steuerung der investmentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

Das zentrale Risikomanagement übernimmt die Zusammenführung aller Risiken, koordiniert die Risikoidentifikation und -bewertung, überprüft Prozesse, initiiert Risikooptimierungsmaßnahmen, berät im Zuge der Risikobewältigung und -steuerung, überwacht die Risiken, koordiniert die Risikokommunikation und stellt die Risikodokumentation sicher.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt gemäß § 30 KAGB mit Verweis auf Artikel 46 bis 49 der Delegierten Verordnung (EU Nr. 231/2013), sog. Level-II-Verordnung, über ein Liquiditätsmanagementsystem für die von ihr verwalteten AIF. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Verfahren festzulegen, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen und hat zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentvermögens mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt. Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.

3.2 Risiken

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

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

Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, 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 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 kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der 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 Geschäftsführung sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Objektgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den 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.

3.4 PROGNOSEBERICHT

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

Trotz der breit diversifizierten Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Mietvertragsdauern, der hohen Vermietungsquote und der vereinbarten Indexierung der Mietverträge wird für das Geschäftsjahr 2022 aufgrund der in diesem Jahresbericht bzw. Abschnitt dargestellten Ausführungen, von einer im Vergleich zum Vorjahr weitgehend gleichbleibenden Entwicklung des Geschäftsverlaufs ausgegangen, wobei bereits seit dem Jahr 2020 ein signifikant geringeres Gesamtergebnis wie im ursprünglichen Geschäftsplan bei Fondsaufgabe angenommen erzielt wurde.

Aufgrund der Coronasituation in den beiden letzten Jahren, kam es zu Zahlungsschwierigkeiten bei den Mietern "Generator Hostel Berlin GmbH" sowie "Hotels by HR Berlin-Prenzlauer Berg GmbH". Die Mieten wurden teilweise in erheblichem Umfang gestundet mit Rückzahlungsverpflichtungen erst in den Jahren 2023 bis 2026. Mit beiden Mietern wurden zudem Mieterlasse vereinbart in Höhe von 2,5 Monatsmieten beim Hostel und 4 Monatsmieten beim Hotel. Aktuell zahlen beide Mieter ihre Miete wieder in vollständiger Höhe. Die gestundeten und erlassenen Mieten wirken sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus und können das Gesamtergebnis auf Ebene der Fonds- bzw. der Objektgesellschaft auch weiter negativ beeinflussen.

Im Budget 2022 sind neben allgemeinen sowie konkret geplanten Instandhaltungsmaßnahmen auch Kosten für Flächenherrichtungen, Fachplanungen und Projektsteuerungen vorgesehen. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der gleichwohl geplante Jahresüberschuss auf Objektebene, über Ausschüttungen/Entnahmen der Objektgesellschaft, wiederum Einnahmen bzw. Erträge aus der Beteiligung und somit ein gemäß der Planung insgesamt noch leicht positives Ergebnis für die Fondsgesellschaft im Jahr 2022. Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht darüber hinaus konzeptionsgemäß zur Deckung etwaiger Umbau-, Instandhaltungs-, Renovierungs- und Vermietungskosten sowie für unvorhergesehene Ausgaben während der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

Aufgrund der gegebenen Gesamtlage ist auch für das Geschäftsjahr 2022 und ggf. auch die Folgejahre ein teilweiser Einbehalt der gemäß Fondskonzept angestrebten Auszahlungen zur weiteren Sicherung der erforderlichen Liquidität der Fonds- bzw. der Objektgesellschaft (auch für Nachvermietungs- und Leerstandskosten) aus heutiger Sicht sehr wahrscheinlich.



Aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergaben sich im Berichtszeitraum bzw. aktuell in 2022 umfangreiche weitere potentielle Risiken aufgrund aktueller Marktentwicklungen (z.B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung), aufgrund der weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie (z.B. auf die Mietmärkte und auf zukünftige Trends bezogen auf einzelne Nutzungsarten des Immobiliensegments) und der weltweiten Auswirkungen ausgelöst durch die Ukraine Krise bzw. durch die Situation in und um Russland. Inwieweit sich hieraus Auswirkungen auf die Erträge und auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft ergeben, bleibt abzuwarten.

Die Auswirkungen der Ukraine Krise für die Fonds- und Objektgesellschaft sind derzeit nicht abschließend identifizierbar. Auch wenn keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsmobilien in der Ukraine oder Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, entstehender Marktvolatilität oder steigenden Energiepreisen Einfluss auf die Entwicklung der Fonds- und Objektgesellschaft oder Geschäftspartnern nehmen.

Augsburg, den 01. Juni 2022

PATRIZIA GrundInvestKapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

WS Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Jana Hanrieder

Komplementärin

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2021 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 unsere 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, 1. Juni 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Gläser, Wirtschaftsprüfer

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2022

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 01. Juni 2022

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

WS Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Jana Hanrieder

Komplementärin