

**PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2023**1 BILANZ ZUM 31.03.2023**

| Investmentanlagevermögen | 31.03.2023 | | 31.03.2022 |
|---|---------------|----------------------|---------------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| A. AKTIVA | | | |
| 1. Anschaffungsnebenkosten | | 16.025,00 | 13 |
| 2. Beteiligungen | | 42.647.896,81 | 28.778 |
| 3. Barmittel und Barmitteläquivalente | | | |
| Täglich verfügbare Bankguthaben | | 711.761,01 | 5.932 |
| Summe Aktiva | | 43.375.682,82 | 34.723 |
| B. PASSIVA | | | |
| 1. Rückstellungen | | 97.062,15 | 282 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 0,00 | | 5 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 15.908,95 | | 0 |
| | | 15.908,95 | 5 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| b) Andere | | 268,50 | 1.031 |
| 4. Eigenkapital | | | |
| Kapitalanteil Kommanditisten | | | |
| a) Kapitalanteile | 43.756.000,00 | | 32.291 |
| b) Kapitalrücklage | 1.140.388,87 | | 1.405 |
| c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 2.117.865,98 | | 2.680 |
| d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag | -2.971.405,26 | | -1.366 |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -780.406,37 | | -1.605 |
| | | 43.262.443,22 | 33.405 |



| Investmentanlagevermögen | 31.03.2023 | | 31.03.2022 |
|--------------------------|------------|---------------|------------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| Summe Passiva | | 43.375.682,82 | 34.723 |

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.04.2022 BIS ZUM 31.03.2023

| Investmenttätigkeit | 2022/2023 | | 2021/2022 |
|---|---------------|----------------------|---------------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| 1. Erträge | | | |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge | 296.057,25 | | 35 |
| b) Sonstige betriebliche Erträge | 690,20 | | 0 |
| Summe der Erträge | | 296.747,45 | 35 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Verwaltungsvergütung | -54.550,72 | | -31 |
| b) Verwahrstellenvergütung | -20.182,57 | | -14 |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -14.734,54 | | -14 |
| d) Sonstige Aufwendungen | -987.685,99 | | -1.581 |
| Summe der Aufwendungen | | -1.077.153,82 | -1.640 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | | -780.406,37 | -1.605 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | -780.406,37 | -1.605 |
| 5. Zeitwertänderung | | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.145.095,66 | | 2.476 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | -1.706.249,36 | | 0 |
| c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -1.666,00 | | -1 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | | -562.819,70 | 2.475 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | | -1.343.226,07 | 870 |

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 EuropaWohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.04.2022 bis 31.03.2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB i.V.m. § 264a 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 Beteiligungen anfallen, werden analog zu § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des jeweiligen Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von 10 Jahren, linear abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** werden unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für Beteiligungen, die in den ersten 12 Monaten erworben wurden, wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB der Kaufpreis angesetzt.

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

Die **Rückstellungen** werden unter Berücksichtigung des § 249 HGB Abs. 1 i.V.m. § 253 Abs. 1 S. 2 HGB 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 Gesellschaft besitzt 24.865 Aktien mit einem Nominalwert in Höhe von 24.865.000,00 € an dem **PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF** (Spezialfonds), Luxemburg, und hält zum 31.03.2023 einen Anteil von 9,10 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zu den Immobilien nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am o.g. Zielfonds:

Avenue de Haveskercke 40-62, Rue du Bambou 18-38, 1190 Forest, Brüssel, Belgien

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 5.423 m².
- b) Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insg. 58 Wohnungen und 58 Tiefgaragenstellplätzen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2019 erbaut und im gleichen Jahr von der belgischen Immobiliengesellschaft PATRIZIA ERP BRUSSELS BAMBOU SRL erworben, welche wiederum von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten wird.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.676 m².
- e) Zum 31.03.2023 beträgt die Leerstandsquote 1,72 % (bezogen auf die Wohneinheiten)
- f) Zum 31.03.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,72 %
- g) Zum 31.03.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 58,52 %.



- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 22.300.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Sachverständigen de La Pomélie/ Harris, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Boulevard des Lumières 4, 4363 Esch-sur-Alzette, Luxembourg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 2.540 m².
- b) Es handelt sich um ein Wohnobjekt für studentisches Wohnen mit 204 Einheiten mit untergeordneten Gewerbeflächen im EG sowie mit 94 Tiefgaragenstellplätzen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2017 erbaut und 2019 von der luxemburgischen Objektgesellschaft PATRIZIA ERP Unival II S.à r.l. erworben, welche wiederum von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten wird.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.669 m².
- e) Zum 31.03.2023 beträgt die Leerstandsquote 7,84 % (bezogen auf die Wohneinheiten). Die Leerstandsquote für die Gewerbeflächen zum 31.03.2023 beträgt 100,00 %.
- f) Zum 31.03.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 7,84 %.
- g) Zum 31.03.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 46,78 %.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 58.361.951,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Sachverständigen de La Pomélie/ Harris, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Hellingstraat 10-114, 118-274/Ms. Van Riemsdijkweg 48-184/NSDM-straat 204-206; 1033 Amsterdam, Niederlande

- a) Die zuordenbare Grundstücksgröße beträgt rund 2.481 m².
- b) Es handelt sich um 114 moderne Wohneinheiten sowie 57 Tiefgaragenstellplätze, die im Teileigentum unter einem Erbbaurecht nach niederländischem Recht gehalten werden.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2020 erbaut und im gleichen Jahr im Zuge eines Share-Deals von der luxemburgischen Immobiliengesellschaft PATRIZIA ERP Amsterdam S.à r.l., erworben, welche wiederum von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten wird.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 7.821 m².
- e) Zum 31.03.2023 beträgt die Leerstandsquote 1,75 %.
- f) Zum 31.03.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,75 %.
- g) Zum 31.03.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 56,55%.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie (o.g. Wohneinheiten u. Tiefgaragenstellplätze) wurde mit dem Verkehrswert zum 19.01.2023 in Höhe von 49.600.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Sachverständigen Onderstal/Keij/Bosch, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Alte Stüldorfer Landstraße 400, 411, 22559 Hamburg (Rissen), Deutschland

- a) Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt rund 14.110 m².



- b) Es handelt sich um 92 Wohneinheiten sowie untergeordnet 24 Gewerbeeinheiten nebst einer Kindertagesstätte.
- c) Die Immobilie wurde zum 10.12.2021 fertiggestellt und wurde von der luxemburgischen Immobiliengesellschaft PATRIZIA ERP Hamburg Rissen S.à r.l angekauft.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 12.650 m².
- e) Zum 31.03.2023 beträgt die Leerstandsquote 0,00 % für die Wohneinheiten und 64,19 % bei den Gewerbeeinheiten.
- f) Zum 31.03.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 % für die Wohneinheiten und 64,19 % bei den Gewerbeeinheiten.
- g) Zum 31.03.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 51,52 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 11,95 Jahre, wobei die Wohnungsmietverträge eine unbefristete Laufzeit haben.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 55.310.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Timo Bill, IMWECO GmbH zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Highlight Parkgate, 43 Montpelier Hill, Stoneybatter, Dublin 7, Irland

- a) Die Grundstücksgröße beträgt rund 4.583 m².
- b) Es handelt sich um ein Wohnobjekt mit 319 Studentenapartments.
- c) Die Immobilie ist zum 21.12.2021 in den Besitz der luxemburgischen Immobiliengesellschaft PATRIZIA ERP Berlin S.à r.l übergegangen (Asset-Deal), welche wiederum von der Holdinggesellschaft des Zielfonds, der PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten wird.
- d) Die Gebäudenutzfläche 8.706 m².
- e) Zum 31.03.2023 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
- f) Zum 31.03.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
- g) Zum 31.03.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 58,94 %.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 60.000.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Sachverständigen M. Opfermann u. J. Köhler, CBRE zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Wriezener Strasse11/11a, 15344 Strausberg, Deutschland

- a) Die Grundstücksgröße beträgt rund 7.934 m².
- b) Es handelt sich um ein Projekt für betreutes Wohnen in Strausberg nahe Berlin, welches eine Bestandseinrichtung mit zwei separaten Gebäuden und 76 Apartments umfasst. Zudem wurde ein Erweiterungsbau über ca. 1.780 m² (25 Apartments und 16 Servicewohnungen) miterworben, welcher zum Ende des zweiten Quartals 2023 fertiggestellt werden soll.
- c) Die Immobilie ist zum 01.04.2022 in den Besitz der luxemburgischen Immobiliengesellschaft PATRIZIA ERP Hamburg Rissen S.à r.l. übergegangen (Asset-Deal).
- d) Die Gebäudenutzfläche 5.620 m².
- e) Zum 31.03.2023 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
- f) Zum 31.03.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.



- g) Zum 31.03.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 56,68 %.
- h) Der Pachtvertrag für die Bestandseinrichtung (Haus 1+2) hat eine Grundlaufzeit bis 31.07.2038.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 13.000.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Sachverständigen K. Trautner u. E. Matthes, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft besitzt eine Beteiligung von nominal 4.300.000,00 € an der **PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (Spezialfonds), Augsburg, und hält zum 31.03.2023 einen Anteil von 30,03 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zu den Immobilien nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am o.g. Zielfonds:

Schloßstraße 107, 109, 22041 Hamburg, Deutschland

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 3.039 m².
- b) Es handelt sich um ein Studentenwohnheim in Hamburg; Stadtteil Wandsbek.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1953 erbaut und in den Jahren 2016 bis 2018 umfassend saniert. Die Immobilie wurde zum 18.09.2019 von einer Objektgesellschaft des Zielfonds erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.529,32 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 51,88 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 10,83 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 29.180.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Timo Bill, IMWECO GmbH, zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft besitzt eine Beteiligung von nominal 4.099.000,00 € (zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag) an der **PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (Publikumsfonds), Augsburg, und zum 31.03.2023 einen Anteil von 11,23 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zu den Immobilien nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am o.g. Zielfonds:

Ratatie 11, 01300 Vantaa, Finnland

- a) Die dem Anlageobjekt im Teileigentum zugeordnete Grundstücksgröße beträgt 5.224 m².
- b) Es handelt sich um eine Büroimmobilie in Vantaa (Hauptstadtregion Helsinki), Finnland.
- c) Die Immobilie wurde 2015 - 2017 erbaut und 2019 mittelbar vom Zielfonds erworben.
- d) Die vermietbare Fläche beträgt 14.325 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 4,07 %.
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 4,14 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 55,04 %.



- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 1,66 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 63.450.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen K. Hering, München zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft besitzt eine Beteiligung von nominal 3.500.000,00 € an der **PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (Spezialfonds), Augsburg, und zum 31.03.2023 einen Anteil von 16,19 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zu den Immobilien nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am o.g. Zielfonds:

Anger 81/Krämpferstraße 2, 4, 6, 99084 Erfurt, Deutschland

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 2.776 m².
- b) Es handelt sich um ein Büro- und Geschäftshaus in Erfurt.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1928/29 erbaut und im Jahr 2001 vollständig modernisiert und durch einen Neubau großflächig erweitert.
- d) Die vermietbare Fläche beträgt 12.157 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 4,98 %.
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 5,65 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 59,41 %.
- h) Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Nutzungsverträge beträgt 3,7 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 33.100.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Sachverständigen M. Opfermann, CBRE zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft besitzt eine Beteiligung von nominal 4.675.000,00 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) an der **PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (Publikumsfonds), Augsburg, und zum 31.03.2023 einen Anteil von 14,31 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zu den Immobilien nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am o.g. Zielfonds:

Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg, Deutschland

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 13.507 m².
- b) Es handelt sich um eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro, Freizeit und Laborflächen sowie einer Tiefgarage in Heidelberg – Stadtteil Bahnstadt.
- c) Die Immobilie wurde in den Jahren 1992/1993 erbaut und Ende November 2021 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 26.281 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 6,39 %.
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 6,39 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 56,10 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen rd. 6,2 Jahre.



- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert zum 31.12.2022 in Höhe von 90.000.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Timo Bill, IMWECO GmbH, zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss zum 31.03.2023 in Höhe von 40.288,65 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 12.316,50 €, die KVG-Vergütung in Höhe von 34.200,00 € sowie die Kosten der Verwahrstelle in Höhe von 8.100,00 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kontoführungsgebühren für das I. Quartal 2023.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

| | Stand 31.03.2022 | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Restlaufzeit > 5 Jahren |
|--|-----------------------------------|---|---|---|
| Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | (VJ: 4.760,00 €) | VJ: (4.760,00 €) | (VJ: 0,00 €) | (VJ: 0,00 €) |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 15.908,95 € | 15.908,95 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | (VJ: 0,00 €) | (VJ: 0,00 €) | (VJ: 0,00 €) | (VJ: 0,00 €) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | | | |
| Andere | 268,50€ | 268,50€ | 0,00 € | 0,00 € |
| | (VJ: 1.030.816,50 €) | (VJ: 1.030.816,50 €) | (VJ: 0,00 €) | (VJ: 0,00 €) |
| Summe | 16.177,45 € | 16.177,45 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | (VJ: 1.035.576,50 €) | (VJ: 1.035.576,50 €) | (VJ: 0,00 €) | (VJ: 0,00 €) |

3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.4.1 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 930.325,00 €, Rechtsberatungskosten in Höhe von 1.579,31 €, die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 40.288,65 € und sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 14.371,45 €.

3.4.2 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,38 %. Die auf Ebene der Beteiligungen belasteten Kosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

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 | -780.406,37 € |
| 2. | Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten | 0,00 € |
| 3. | Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten | 780.406,37 € |
| 4. | Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten | 0,00 € |
| 5. | Bilanzgewinn/-verlust | 0,00 € |

3.5.2 Entwicklungsrechnung

| | | |
|-----|--|-----------------|
| I. | Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 33.405.426,71 € |
| 1. | Entnahmen für das Vorjahr | -837.293,40 € |
| 2. | Zwischenentnahmen | -714,02 € |
| 3. | Mittelzufluss | |
| a) | Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten | 12.038.250,00 € |
| b) | Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten | 0,00 € |
| 4. | Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -780.406,37 € |
| 5. | Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -562.819,70 € |
| II. | Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 43.262.443,22 € |

3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.03.2023 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) | 43.756.000,00 € |
| 2. | Kapitalkonto II (Agio) | 2.177.800,00 € |
| 3. | Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen) | -1.037.411,13 € |
| 4. | Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge) | -290.719,58 € |



| | | |
|----|--|------------------------|
| 5. | Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | -1.343.226,07 € |
| | | 43.262.443,22 € |

3.5.4 Vergleichende Übersicht

| | 31.03.2023 | 31.03.2022 | 31.03.2021 | 31.03.2020 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Wert des Investmentvermögens | 43.262.443,22 € | 33.405.426,71 € | 13.758.907,20 € | 214.295,80 € |
| Anteilwert | 988,72 € | 1.034,51 € | 967,64 € | 680,30 € |

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 43.262.443,22 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 988,72 €. Insgesamt sind 43.756 Anteile im Umlauf.

3.6 Sonstige Pflichtangaben

3.6.1 Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die CB Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Tanja Hanrieder, München.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

3.6.2 Geschäftsführung

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

- Herr Joachim Fritz, Lenggries, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,
- Herr Andreas Heibroock, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 200.000,00 €.

3.6.3 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

3.6.4 Angaben zur Transparenz

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

3.6.5 Angaben zur EU-TaxVO und Offenlegungsverordnung

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). Die PATRIZIA GrundInvest berücksichtigt bei der Verwaltung des Investmentvermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

3.6.6 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 2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.219.494,00 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile von 2.433.065,39 € und variable Vergütungsanteile von 786.428,61 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2022 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.010.691,11 € gezahlt.

3.7 Nachtragsbericht

Die Fondsgeschäftsführung hat im Februar 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022/2023 eine Auszahlung in Höhe von 3,50 % bezogen auf das Nominalkapital (Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern) zum 31.07.2023 geleistet wird. Damit tätigt die Fondsgesellschaft, wie im Vorjahr, bereits vor Ablauf der Investitionsphase eine Auszahlung an die Gesellschafter/Treugeber, wobei derartige Auszahlungen konzeptgemäß erst nach Ablauf der Investitionsphase vorgesehen sind bzw. waren.

Augsburg, den 03.08.2023

CB Beteiligungs GmbH

*gez. Christian Berger
gez. Tanja Hanrieder*

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

*gez. Joachim Fritz
gez. Andreas Heibroek*

LAGEBERICHT 2022/2023

1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus 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 mittelbar als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. 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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. mittelbare) Investition in zulässige Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der Anlagegrundsätze und -grenzen gemäß der Anlagebedingungen, die für die Fondsgesellschaft gelten.



Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), zu tätigen. Auf der Grundlage der Vorgaben der Anlagebedingungen soll neben der Investition in diesen Zielfonds in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände investiert werden, wobei dies zu einer zusätzlichen Diversifizierung führt.

Die Investitionen in zulässige und geeignete Zielfonds bzw. Vermögensgegenstände sind in der Regel für eine Laufzeit von länger als 10 Jahren geplant, wobei die konkrete Laufzeit der Zielfonds davon abhängen wird, ob die Marktsituation für den Verkauf ihrer Vermögensgegenstände für ihre Investoren günstig ist oder ob ggf. die Laufzeiten aufgrund ungünstiger Marktverhältnisse verlängert werden. Es werden auf Ebene der Zielfonds ggf. auch entsprechende Beschlussfassungen der Mehrheit der Investoren erfolgen, um hierüber jeweils zu entscheiden. Allerdings sind nur Investitionen in geschlossene Zielfonds mit grundsätzlich begrenzter Laufzeit möglich. Nach Liquidation der Zielfonds ist vorgesehen, die Rückflüsse jeweils an die Anleger auszukehren, wobei dies für die einzelnen Zielfonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Laufzeit der Fondsgesellschaft erfolgen kann. Auch wenn konzeptgemäß, d.h. bei ggf. vorheriger Auflösung der Zielfonds bzw. Veräußerung aller Vermögensgegenstände die Fondsgesellschaft auch deutlich früher enden kann, ist aus vorstehenden Gründen die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.03.2038 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungs-Optionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) an den Ergebnissen aus den Investitionen der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in geeignete Zielfonds, anteilig partizipiert. So werden, für den Zeitraum nach Abschluss der Investition des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in zulässige und geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagebedingungen, Auszahlungen während der geplanten Fondslaufzeit von rd. 3,5 % – 4,0 % p. a. sowie eine Gesamtrendite von > 4,5 % p. a. (jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern auf Anlegerebene) angestrebt.

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 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 AIFMeldewesen:
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.
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest: PATRIZIA SE, 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.

2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

2.1 Märkte allgemein

Während das Jahr 2022 relativ positiv begann, wurde diese positive wirtschaftliche Dynamik schon bald, am 24. Februar, durch den Beginn der russischen Invasion in der Ukraine überschattet. In Verbindung mit anderen makroökonomischen Gegenwinden wie dem anhaltenden Handelskonflikt zwischen den USA und China und weiteren Verwerfungen in den Lieferketten, führte dies zu wesentlich höheren Inflationsraten als ursprünglich erwartet, in deren Folge es zu einer deutlichen Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken kam. Trotz erheblicher Leitzinserhöhungen in den meisten entwickelten Volkswirtschaften, stiegen die Inflationsraten im Jahresverlauf in den USA auf einen hohen einstelligen und in Europa teils sogar auf niedrige zweistellige Werte. Ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum, welches sich auch in 2023 zeigen dürfte, war die Folge. Die meisten Ökonomen gehen davon aus, dass die Zinssätze im Jahr 2023 ihren Höchststand erreichen werden, während das Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, gedämpft bleiben wird. Die Inflation sollte sich in Folge von Basis-effekten in den nächsten 12 Monaten deutlich abschwächen, wenngleich sie im Jahresdurchschnitt immer noch über den Inflationszielen der Zentralbanken liegen dürfte.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

2.2 Immobilienmärkte

Die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilspektoren mit schlechter Performance, wie z. B. Einzelhandel oder Hotels, und solche mit guter Performance, wie z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik, setzte sich auch 2022 fort. Aufgrund von Zinserhöhungen und steigenden Anleiherenditen hat sich die Dynamik dieser Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2022 jedoch deutlich verlangsamt. Dennoch profitieren die meisten Sektoren auch weiterhin von den Megatrends der Nachfrageseite, wie Urbanisierung oder dem anhaltenden Wachstum des E-Commerce, und weiteren Einschränkungen auf der Angebotsseite aufgrund gestiegener Baukosten. In Folge dieser Entwicklungen hat das Transaktionsvolumen im europäischen Immobiliensektor in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich an Dynamik verloren. Im Gesamtjahr beläuft es sich auf rund 255 Mrd. EUR, gegenüber 350 Mrd. EUR im Jahr 2021 (-27 %).

Während für die erste Jahreshälfte 2023 weiterhin ein gedämpfter Investmentmarkt zu erwarten ist, sollte der Markt in der zweiten Jahreshälfte, bei sich stabilisierenden Leitzinsen, wieder an Dynamik gewinnen. Da die Mieternachfrage weitgehend robust zu bleiben scheint, wird ein intelligentes, zielgerichtetes Asset Management für den erfolgreichen Aufbau und die Verwaltung von Portfolios wichtiger denn je sein. Hinzu kommt, dass ein stark zunehmender Fokus auf nachhaltige Immobilien weitere Chancen auf den Immobilienmärkten schaffen dürfte.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

2.3 Wohnimmobilienmarkt

Der europäische Wohnimmobilienmarkt erwies sich in den vergangenen Jahren, aufgrund seiner äußerst robusten Fundamentalfaktoren, als einer der widerstandsfähigsten Sektoren. Die Urbanisierung schreitet voran und die großen erfolgreichen europäischen Städte wachsen weiter, während die Neubautätigkeit weit hinter dem Bedarf zurückbleibt und die hohe Nachfrage nicht decken kann. Folglich ist in diesen attraktiven Agglomerationsräumen auch weiterhin von geringen Leerstandsquoten und stabilen Mieteinnahmen auszugehen. Für Unsicherheit unter Investoren sorgt die wachsende Regulierung der Mietmärkte, welche auf Leistbarkeitsdiskussionen und die steigende Inflation zurückgeht. Profunde Kenntnisse über die Spielregeln des Marktes sollten diese Sorgen allerdings mindern, da Regulierung auch zu größerer Vorhersehbarkeit und Stabilität der Märkte führt. Vor dem Hintergrund steigender Zinsen befinden sich auch die Renditen der europäischen Wohnungsmärkte unter Aufwärtsdruck. Dieser ist allerdings in Folge weiter deutlich steigender Mieten und anhaltender Angebots-knappheit begrenzt. Zunehmend stoßen auch alternative Segmente im Wohnuniversum auf gesteigertes Investoreninteresse. Wohnformen wie studentisches Wohnen oder Co-Living sind aufgrund ihrer Ausrichtung häufig weniger reguliert und bieten gegenüber dem klassischen Mehrfamilienhaussegment ein Rendite-Premium. Insgesamt bieten die europäischen Wohnimmobilienmärkte, trotz der aktuellen Preisfindungsphase im Zuge steigender Zinsen, vorhersehbare und stabile Einkommensströme und somit Sicherheit und Inflationsschutz für Investoren.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

2.4 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

Darüber hinaus wurde das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme neuer Gesellschafter im abgelaufenen Geschäftsjahr sukzessive auf 43.756.000,00 € erhöht. Der Vertrieb der treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der PATRIZIA GrundInvest EuropaWohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment- KG wurde zum 03.01.2023 eingestellt. Das final eingeworbene Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag beträgt 45.933.800,00 €. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

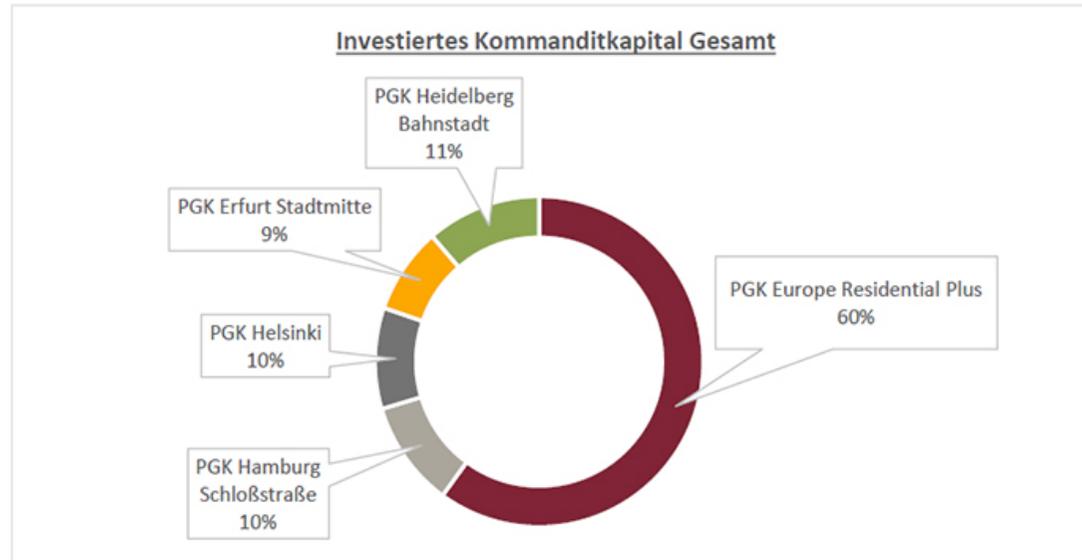
2.5 Geschäftsverlauf

Die Fondsgesellschaft hat konzeptgemäß und auf Grundlage ihrer Anlagebedingungen nunmehr 60,00 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht, investiert. Nachdem mindestens 70,00 % der zu tätigen Investitionen der Fondsgesellschaft in professionell gemanagte Immobilienfonds (Zielfonds) zu investieren sind, deren Anlagestrategie überwiegend die unmittelbare bzw. mittelbare Investition



in traditionelle beziehungsweise alternative Wohnimmobilien vorsieht, hat der Fonds weitere 10,38 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den Spezial-AIF PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße investiert. Die verbleibenden 29,62 % wurden in die Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki, PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte und PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt investiert.

Nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve, sowie abzüglich der Kosten der Eigenkapitalvermittlung stellt sich die finale Allokation des Kommanditkapitals somit wie folgt dar:



Die Beteiligungen, die die Fondsgesellschaft zum 31.03.2023 hält, werden im Folgenden näher beschrieben.

PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF

| PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF | |
|--|--|
| Strategie | Geschlossener Luxemburger RAIF in Form einer SICAV S.A. Der Fonds strebt an, über die Fondslaufzeit eine durchschnittliche Gesamrendite von > 5,00%p. a. zu erzielen, wobei hiervon – nach Ablauf der Emissions- und Investitionsphase - laufend 3,75 % - 4,25 % p. a. ausgezahlt werden soll (Ausschüttungsrendite). |
| Zielvolumen | 500.000.000 € Gesamtinvestitionsvolumen 273.204.000 € Emissionskapital |
| Fondslaufzeit | Veräußerung der Anlageobjekte und anschließende Liquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (31.12.2031) |

Die Fondsgesellschaft hat ihre Beteiligung am geschlossenen Luxemburger RAIF PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF im Geschäftsjahr 2022/2023 sukzessive auf 24.865.000,00 € erhöht (entspricht 60,00 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Fondsgesellschaft).

Der Fonds PATRIZIA Europe Residential Plus investiert in traditionelle Wohnimmobilien wie auch alternative und moderne Wohnformen (einschließlich Studentenapartments, Mikroapartments, Serviced Apartments, betreutes und seniorengerechtes Wohnen nebst Pflege-Immobilien), sowie zusätzlich selektiv in Immobilien mit weiteren Nutzungsarten wie beispielsweise Büro, Einzelhandel, Parken, Hospitality, Gastronomie und Freizeit (gemischt genutzte Immobilien). Zum Berichtszeitpunkt ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümerin von sechs Anlageobjekten mit einem Bruttoimmobilienvermögen von rund 259 Mio. € (VJ: 269 Mio. €). Davon liegen 26 % in Deutschland, 23 % in Irland, 23 % in Luxemburg, 19 % in den Niederlanden und 9 % in Belgien).

| Projektname | Land | Verkehrswerte zum | Verkehrswerte zum |
|------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Arctic Amsterdam | Niederlande | 55.300.000 € | 49.600.000 € |
| Bambou Brüssel | Belgien | 22.600.000 € | 22.300.000 € |
| UNI-VAL II | Luxemburg | 59.962.398 € | 58.361.951 € |
| Hamburg Rissen | Deutschland | 55.180.000 € | 55.310.000 € |
| Parkgate Dublin | Irland | 63.150.000 € | 60.000.000 € |
| Strausberg | Deutschland | 12.800.000 € | 13.000.000 € |
| | | 268.992.398 € | 258.571.951 € |

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 soll der Zielfonds gemäß dem Vorschlag des Verwaltungsrats bzw. des AIFM im Juli 2023 eine Auszahlung (zeitanteilig, bezogen auf das Beitrittsdatum) in Höhe von 3,00 % (bezogen auf den Beteiligungsbetrag vor Steuern) an die Fondsgesellschaft leisten (entspricht 616.500,00 €). Im Vorgeschäftsjahr hat der Zielfonds ebenso eine Auszahlung in Höhe von 3,00 % an die Fondsgesellschaft geleistet (293.350,00 €).

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 24.913.238,10 € (VJ: 19.347.215,00 €). Die Veränderung des Beteiligungswertes im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der weiteren Erhöhung der Beteiligungssumme um 6.965.000,00 € sowie dem Bewertungsergebnis i. H. v. -1.398.976,90 €.

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

| PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | |
|--|--|
| Strategie | Geschlossener Publikums-Immobilienfonds Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4,00 % p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. |
| Zielvolumen | 104.821.500 € Gesamtinvestitionsvolumen 51.230.000 € Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag |
| Fondslaufzeit | Veräußerung des Anlageobjekts und anschließende Liquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (31.12.2037) |

Die Fondsgesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022/2023 weiterhin mit 4.675.000,00 € zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag an dem geschlossenen Publikums-AIF PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt beteiligt (entspricht 11,28 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Fondsgesellschaft). Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt umfasst eine in den Jahren 1992/1993 errichtete, zentral gelegene, flexibel nutzbare Immobilie, welche aus einem zehngeschossigen Büroturm und einem straßenbegleitenden, fünfgeschossigen Flügel mit drei Quertrakten, sowie einer separaten Laborhalle besteht. Die Mieter sind überwiegend in den Bereichen Softwareentwicklung/IT, Forschung/ Elektronik sowie im öffentlichrechtlichen Sektor tätig. Die Laborhalle wird vom Mieter InnovationLab genutzt, einem Unternehmen für gedruckte und organische Elektronik. Der Vermietungsstand zum 31.03.2023 beträgt 94,92%. Die Immobilie wurde zum 31.12.2022 mit einem Verkehrswert in Höhe von 90.000.000,00 € bewertet (VJ: 89.500.000,00 €).

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 wird der Zielfonds per Gesellschafterbeschluss vom 01. März 2023 am 30.06.2023 eine Auszahlung (zeitanteilig, bezogen auf das Beitrittsdatum) in Höhe von 4,50 % (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) an die Fondsgesellschaft leisten (entspricht 65.587,50 €).

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 4.451.421,68 € (VJ: 0,00€).

PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

| PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | |
|--|---------------------------------------|
| Strategie | Geschlossener Spezial-Immobilienfonds |



PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag eine durchschnittliche Auszahlung von 4,25 % p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt.

| | |
|---------------|--|
| Zielvolumen | 29.438.000,00 € Gesamtinvestitionsvolumen 14.300.000,00 € Kommanditkapital |
| Fondslaufzeit | Veräußerung des Anlageobjekts und anschließende Liquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (31.12.2036) |

Die Fondsgesellschaft hat ihre Beteiligung am geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG im Geschäftsjahr 2022/2023 nicht weiter erhöht. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt unverändert 4.300.000,00 € (entspricht 10,38 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Fondsgesellschaft).

Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße ist mittelbar Eigentümerin einer hochwertigen Studentenwohnanlage mit 157 Apartments in Hamburg Wandsbek (Baujahr 1953, Kernsanierung 2016-2018), welche unter der Marke „STUART“ von der STUART Management GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der DWI Grundbesitz GmbH betrieben wird. Nachdem es sich um ein Betreiberkonzept mit 15-jährigem Mietvertrag handelt, beträgt der Vermietungsstand zum 31.03.2023 100,00 %. Die Immobilie wurde zum 31.12.2022 mit einem Verkehrswert in Höhe von 29.180.000,00 € bewertet (VJ: 27.410.000,00 €).

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 wird der Zielfonds per Gesellschafterbeschluss vom 01. März 2023 am 30.06.2023 eine Auszahlung (zeitanteilig, bezogen auf das Beitrittsdatum) in Höhe von 4,25 % (bezogen auf den Beteiligungsbetrag und vor Steuern) an die Fondsgesellschaft leisten (entspricht 182.750,00 €). Im Vorgeschäftsjahr hat der Zielfonds ebenso eine Auszahlung in Höhe von 4,25% an die Fondsgesellschaft geleistet (182.750,00 €).

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 4.968.276,02 € (VJ: 4.501.768,47 €). Die Veränderung des Beteiligungswertes im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Bewertungsergebnis i. H. v. 649.257,55 € sowie der im Vorgeschäftsjahr geleisteten Auszahlung i. H. v. -182.750,00 €, welche aufgrund von Verlustvorträgen im Zielfonds nicht im Ertrag der Fondsgesellschaft, sondern im Bewertungsergebnis erfasst wurde.

PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

| | |
|---------------|---|
| Strategie | Geschlossener Publikums-Immobilienfonds Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4,50 % p. a. nach Steuern an die Anleger angestrebt. |
| Zielvolumen | 74.323.500,00 € Gesamtinvestitionsvolumen 36.500.000,00 € Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag |
| Fondslaufzeit | Angestrebter Zeitpunkt für den Exit gemäß Anlagestrategie: rd. 10 Jahre (Grundlaufzeit 15 Jahre mit Verlängerungsoptionen durch Beschluss der Investoren) |

Die Fondsgesellschaft hat ihre Beteiligung am geschlossenen Publikums-AIF PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG im Geschäftsjahr 2022/2023 nicht weiter erhöht. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt unverändert 4.099.000,00 € zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag (entspricht 9,89 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Fondsgesellschaft).

Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki ist mittelbar Eigentümer von Büroflächen und Teilen der Parkgarage innerhalb eines in den Jahren 2015 bis 2017 fertiggestellten Geschäftszentrums innerhalb des Stadtgebiets von Vantaa im Stadtbezirk Tikkurila, dem neben dem Flughafenareal wichtigsten Büro- und Geschäftsstandort der Stadt. Das Gebäudeensemble setzt sich zusammen aus mehreren Eingangsbereichen, einem Bus-Terminal, einem Shopping-Center, multifunktionalen Büroflächen und einem Parkhaus. Insgesamt gibt es im Anlageobjekt (Teileigentum) 20 unterschiedliche Mieter, wobei nahezu die Hälfte dieser Mieter staatlich bzw. mit staatlichem Hintergrund sind. Der Vermietungsstand zum 31.03.2023 beträgt 93,21 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete. Die Immobilie wurde zum 31.12.2022 mit einem Verkehrswert in Höhe von 63.450.000,00 € bewertet (VJ: 69.390.000,00 €).

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 wird der Zielfonds per Gesellschafterbeschluss vom 15. Februar 2023 am 30.06.2023 eine Auszahlung (zeitanteilig, bezogen auf das Beitrittsdatum) in Höhe von 4,50 % (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und nach Steuern) an die Fondsgesellschaft leisten (entspricht 184.455,00 €). Im Vorgeschäftsjahr hat der Zielfonds ebenso eine Auszahlung in Höhe von 4,50 % an die Fondsgesellschaft geleistet, sowie eine Sonderauszahlung in Höhe von 5,50 % (gesamt 362.290,00 €).

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 5.062.280,15 € (VJ: 4.928.732,04 €). Die Veränderung des Beteiligungswertes im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Bewertungsergebnis i. H. v. 495.838,11 € sowie der im Vorgeschäftsjahr geleisteten Auszahlung i. H. v. -362.290,00 €, welche aufgrund von Verlustvorträgen im Zielfonds nicht im Ertrag der Fondsgesellschaft, sondern im Bewertungsergebnis erfasst wurde.

PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

| | |
|---------------|--|
| Strategie | Geschlossener Spezial-Immobilienfonds Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4,50 % p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. |
| Zielvolumen | 40.034.443 € Gesamtinvestition 21.620.000 € Kommanditkapital |
| Fondslaufzeit | Veräußerung des Anlageobjekts und anschließende Liquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (31.12.2036) |

Darüber hinaus hat sich die Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2022/2023 mit 3.500.000,00 € an dem geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte beteiligt (entspricht 8,45 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Fondsgesellschaft).

Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte umfasst ein im Jahr 1928/1929 errichtetes und im Jahr 2001 vollständig saniertes und erweitertes Büro und Geschäftshaus in der Erfurter Innenstadt. Die Mieter sind vorrangig Büros und Arztpraxen, ergänzt um Einzelhandel im Erdgeschoss. Der Vermietungsstand zum 31.03.2023 beträgt rund 98,00 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete. Die Immobilie wurde zum 31.12.2022 mit einem Verkehrswert in Höhe von 33.100.000,00 € bewertet (Kaufpreis 34.160.000,00 €).

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 wird der Zielfonds per Gesellschafterbeschluss vom 15. Februar 2023 am 30.06.2023 eine Auszahlung (zeitanteilig, bezogen auf das Beitrittsdatum) in Höhe von 4,50 % (bezogen auf den Beteiligungsbetrag und vor Steuern) an die Fondsgesellschaft leisten (entspricht 91.875,00 €).

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 3.252.680,86 € (VJ: 0,00 €).

Zusammenfassung der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Investitionsphase ist nunmehr abgeschlossen. Das Fondskonzept sieht keine Initialkosten für die PATRIZIA auf Ebene der Fondsgesellschaft vor. Im Geschäftsjahr wurde ein Betrag in Höhe von 930.325,00 € ausschließlich für die (externe) Eigenkapitalvermittlung aufgewendet. Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 30.06.2022 hat die Fondsgesellschaft eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 3,50 % zeitanteilig bezogen auf den Beteiligungsbetrag und auf den Beitrittszeitpunkt des Anlegers geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

2.6 Lage der Gesellschaft

2.6.1 Ertragslage

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2022/2023 beträgt -780.406,37 € (VJ: -1.605.180,61 €). Es setzt sich zusammen aus Beteiligungserträgen (293.350,00 €; VJ: 35.166,66 €), Zinserträgen (2.707,25 €; VJ: 0,00 €) und sonstigen Erträgen (690,20 €; VJ: 66,91 €). Dagegen stehen Aufwendungen in Höhe von -1.077.153,82 € (VJ: -1.640.414,18 €), die sich zusammensetzen aus: Kosten der Verwaltungsvergütung 54.550,72 € (VJ: 31.435,00 €), Kosten der Verwahrstellenvergütung 20.182,57 € (VJ: 14.018,21 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 14.734,54 € (VJ: 13.595,60 €) und sonstigen Aufwendungen 987.685,99 € (VJ: 1.581.365,37 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 40.288,65 € (VJ: 29.149,18 €) sowie Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 930.325,00 € (VJ: 1.536.120,00 €).

2.6.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 43.262.443,22 € (VJ: 33.405.426,71 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 43.756.000,00 € (VJ: 32.291.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 1.140.388,87 € (VJ: 1.405.146,29 €), den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 2.117.865,98 € (VJ: 2.680.685,68 €), dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -2.971.405,26 € (VJ: -1.366.224,65 €) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -780.406,37 € (VJ: -1.605.180,61 €). Die Kapitalrücklage wurde um die geleisteten Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2020/2021 und 2021/2022 gemindert (-1.037.411,13 €).

2.6.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.03.2023 über Beteiligungen in Höhe von insgesamt 42.647.896,81 € (VJ: 28.777.715,51 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 711.761,01 € (VJ: 5.932.681,38 €). Forderungen bestehen zum Stichtag nicht.

Rückstellungen wurden für die Vergütung der Kapitalverwaltungsstelle (34.200,00 €), die Erstellung des Jahresabschlusses (40.288,65 €), die Jahresabschlussprüfung (12.316,50 €), die Verwahrstellenvergütung (8.100,00 €), die Bundesbankmeldungen (178,50 €) sowie die Veröffentlichungsgebühren (1.978,50 €) gebildet (gesamt -97.062,15 €; VJ: -282.324,68 €).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 15.908,95 € (VJ: 0,00 €). Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 268,50 € (VJ: -1.030.816,50 €).

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Fondsgesellschaft ist mit der des Vorjahres nicht zu vergleichen. Abweichungen resultieren in erster Linie aus der weiteren Ausplatzierung des Kommanditkapitals im abgelaufenen Geschäftsjahr, sowie der Neubewertung der Beteiligungen, welche wiederum u.a. aus der jährlichen Regelbewertung der Anlageobjekte der Zielfonds resultieren. Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

2.6.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.03.2023 wie folgt dar:

| | in EUR | in % |
|--|----------------------|---------------|
| Aktiva | | |
| Anschaffungsnebenkosten | 16.025,00 | 0,04 |
| Beteiligungen | | |
| PATRIZIA Europe Residential Plus | 24.913.238,10 | 57,59 |
| PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt | 4.451.421,68 | 10,29 |
| PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße | 4.968.276,02 | 11,48 |
| PATRIZIA GrundInvest Helsinki | 5.062.280,15 | 11,70 |
| PATRIZIA GrundInvest Erfurt | 3.252.680,86 | 7,52 |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | 711.761,01 | 1,65 |
| Passiva | | |
| Rückstellungen | 97.062,15 | -0,22 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen | 15.908,95 | -0,04 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 268,50 | -0,00 |
| Fondsvermögen | 43.262.443,22 | 100,00 |

2.6.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.03.2023

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.03.2023 wie folgt dar:

| | Nettoinventarwert | Umlaufende Anteile | Rechnerischer Anteilwert |
|------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| 31.03.2023 | 43.262.443,22 € | 43.756 | 988,72 € |
| 31.03.2022 | 33.405.426,71 € | 32.291 | 1.034,51 € |
| 31.03.2021 | 13.758.907,20 € | 14.219 | 967,64 € |
| 31.03.2020 | 214.295,80 € | 315 | 680,30 € |

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 43.756.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 43.756 Anteile. Die vorgenannten Anteilwerte besitzen während der Platzierungsphase (bis zum 03.01.2023) nur eingeschränkte Aussagekraft.

3.2.6.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest 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 2022/2023 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

| | |
|---|-------------|
| Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft | 46.815,72 € |
| Verwahrstellenvergütung | 20.182,57 € |
| Haftungsvergütung Komplementärin | 7.735,00 € |



| | |
|--|---------------------|
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 14.734,54 € |
| Jahresabschlusserrstellung | 40.288,65 € |
| Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft | 14.371,45 € |
| Sonstige Rechts- und Beratungskosten | 1.579,31 € |
| Steuerliche Beratung | 1.121,58 € |
| Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft | 146.828,82 € |
| Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.03.2023) | 0,38 % |

2.6.7 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 3,00. Der Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 3,00.

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,98 und nach Commitmentmethode 0,98. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem und den vorangegangenen Jahresberichten dargestellten Sachverhalten und den im Nachtrag Nr. 1 vom 22.07.2021 zum Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen hat es im Berichtszeitraum keine weiteren wesentlichen Änderungen zu den Darstellungen im Verkaufsprospekt 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 investimentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

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



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

3.2 Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus 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. der Zielfonds:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der vorgeschalteten Zielfonds 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. Die relevanten Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Insbesondere durch die Inflations- und Kostenentwicklung kann es voraussichtlich in den nächsten Jahren dazu kommen, dass vereinzelt Mieter ihre Mieten nicht leisten können und es zu entsprechenden Nachvermietungen kommen wird. Auch Mietanpassungen bzw. Neuvermietungen können hierdurch erschwert werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kann es zu einer Bereinigung der Immobilienbewertung kommen, die sich dann in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlägt. Aktuell geht die PATRIZIA GrundInvest von einem mittleren Risiko aus.

Fremdfinanzierung:

Die Zielfonds und/oder (ggf. vorgeschaltete) Immobiliengesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, ggf. im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investitionen werden insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der jeweiligen Zielfonds bzw. der jeweiligen Immobiliengesellschaft 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 des entsprechenden Zielfonds bzw. der entsprechenden Immobiliengesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich bei durchgreifender Betrachtung Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern der jeweilige Zielfonds bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, 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 entsprechende 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 verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der 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. Das steuerliche Risiko auf Ebene des Anlegers, beispielsweise die Behandlung der Fondsbeteiligung als solche und möglicher Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) und/der Kapitalrückzahlungen aus dem Fonds an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem allein zu tragen.

„(Semi-)Blind Pool“ Risiken/Risiko der fehlenden Diversifikation

Es stand während der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft noch nicht abschließend fest, an welchen Vermögensgegenständen bzw. Zielfonds sich die Fondsgesellschaft beteiligen wird. Die Fondsgesellschaft wird zwar den größten Teil ihrer möglichen Investitionen konzeptgemäß in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus investieren, dieser Zielfonds hat jedoch – außer einem Startportfolio – seine Investitionsphase noch nicht abgeschlossen. Es steht insofern noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien der Fonds, gerade auch mittelbar über die Zielfonds, investieren wird (sog. „(Semi-)Blind Pool“). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Fondsgesellschaft (und/oder der Zielfonds). Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage insofern um einen „Semi-Blind-Pool“ handelt, können auch die Ergebnisse nicht bzw. nur schwer geplant bzw. geschätzt werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Fondsgesellschaft bzw. die Zielfonds, an denen sie sich beteiligt entsprechend dem Anlageziel bzw. der Anlagepolitik geeignete Immobilien mittelbar oder unmittelbar erwerben kann. Sollte dies nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lassen sich die Anlageziele nicht erreichen bzw. lässt sich die Anlagenpolitik, auch der Fondsgesellschaft, nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts der Fondsgesellschaft bzw. der Zielfonds, steht ggf. weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich Investitionen erfolgen können bzw. in welchem Volumen ein Immobilienportfolio mittelbar oder unmittelbar aufgebaut und anschließend verwaltet werden kann. Dies hängt insbesondere auch vom Platzierungserfolg während der Emissionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft aber auch der Zielfonds an Investoren und von der anteiligen Erlangung von Fremdkapital am Kapitalmarkt gemäß dem Fondskonzept ab. Zwar strebt die Fondsgesellschaft als auch die jeweiligen Zielfonds eine Größenordnung für die zu tätigen Investitionen und für die entsprechenden Investitionszeiträume an, ob diese jedoch erreicht werden kann, ist nicht einzuschätzen. Tatsächlich kann sich ein deutlich geringeres Investitionsvolumen oder auch ein deutlich größeres Investitionsvolumen und auch abweichende Zeitpunkte bzw. Zeiträume für die Durchführung von geeigneten Investitionen ergeben. Hieraus können sich aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren (z. B. Fixkosten des Fonds und dessen Auswirkung auf die Rentabilität bei unterschiedlichen Fondsvolumen, tatsächlicher Anlagezeitpunkt von zur Verfügung stehen dem Eigenkapital auf Fondsebene) erhebliche, auch negative, Auswirkungen auf die erreichbare Rentabilität und die Wertentwicklung der Fondsanteile ergeben, die auch signifikant von den angestrebten Anlagezielen abweichen.



Auch kann die gewünschte Diversifizierung durch eine Vielzahl von Investitionen und damit eine Vielzahl von unterliegenden Immobilien auf der Grundlage der Anlagepolitik sich bei unterschiedlichem, vor allem geringerem geplanten Fondsvolumen ggf. nicht erreichen lassen, so dass höhere als geplante Konzentrations- und Diversifikationsrisiken im Rahmen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft bzw. der vorgelagerten Zielfonds entstehen.

Da sich die Investitionen bzw. auf Zielfondsebene die Immobilienankäufe über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt der Fonds, bei durchgreifender Betrachtung, ferner das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt nebst ggf. sich ungünstig verändernder Verhältnisse am Kapitalmarkt im Rahmen der vorzunehmenden anteiligen Fremdfinanzierungen der Investitionen. Auch weitere diesbezügliche Risiken aufgrund der erst in der Zukunft noch zu tätigen Investitionen können sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft und die mögliche Rentabilität auswirken (z. B. politische Risiken, Marktverwerfungen oder ungünstige Änderungen anderer Rahmendaten einschließlich der rechtlichen oder steuerlichen Parameter).

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 so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der 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 der Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten 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 der konkreten – auch von Zielfonds – erworbenen Immobilien die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der jeweiligen Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere nicht, sofern sich der Immobilienmarkt – wie derzeit – in einer Hochphase des Zyklus befindet. 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 bzw. am Standort der konkreten erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die gestiegenen Kapitalmarktzinsen können sich auf die Werthaltigkeit der Anlageobjekte der Zielfonds auswirken, da Immobilieninvestitionen an Attraktivität verlieren. Dieses Risiko wird aktuell als moderat angesehen.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und die vorgeschalteten Zielfonds, in die investiert werden wird, 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. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

4 AUSBLICK

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Wertentwicklungen und Erträgen aus den gezeichneten Immobilien-Zielfonds bzw. Immobilienbeteiligungen abhängig. Das Fondskonzept sieht nach Abschluss der konform zur Anlagestrategie getätigten Investitionen - bei konzeptgemäßen Verlauf und annahmegemäßer Erreichung dieser Anlageziele - kumuliert eine Ausschüttungsrendite von rd. 3,50 % - 4,00 % p.a. sowie eine Gesamtrendite von >4,50 % p. a. (jeweils vor Steuern und bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor. Die gezeichneten fünf Zielfonds streben nach Abschluss der Investitionsphase Auszahlungen in einer Bandbreite von 3,50 % bis 4,50 % p.a. (vor Steuern bzw. betreffend dem Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki nach Steuern) an.



Die Auswirkungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen (z. B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung, Veränderungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten) und die geopolitischen Auswirkungen ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine sowie durch gestörte Lieferketten z. B. mit China für die Fondsgesellschaften sowie für die einzelnen Zielinvestments sind derzeit nicht abschließend bezifferbar. Es besteht die Gefahr, dass die vorgenannten Entwicklungen, Einfluss auf die zukünftigen Erträge und die Liquidität und die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und/oder auf die Gesellschaften der einzelnen Zielinvestments oder deren Geschäftspartnern nehmen.

Augsburg, den 03.08.2023

CB Beteiligungs GmbH

*gez. Christian Berger
gez. Tanja Hanrieder*

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

*gez. Joachim Fritz
gez. Andreas Heibroek*

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest EuropaWohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. März 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 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. März 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 umausreichende 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. März 2023 geprüft.

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



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 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 ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 09.08.2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer
Quinkert
Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

13.09.2023



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 03.08.2023

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger
gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz
gez. Andreas Heibroch