

---

**PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG****Augsburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022****1 BILANZ ZUM 31.12.2022****A. AKTIVA**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
1. Sachanlagen		37.900
		38.300.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.736
		1.504.172,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.750.860,34	1.459
b) Andere	440,04	0
		1.459
		1.751.300,38
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung		14
		5.829,24
Summe Aktiva		41.109
		41.561.301,62

**B. PASSIVA**

1. Rückstellungen		38
		39.875,31
2. Kredite		
von Kreditinstituten		19.100
		19.100.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen		6
		77.527,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere		43
		57.956,86
5. Passive Rechnungsabgrenzung		53
		5.737,65
6. Eigenkapital		
Kapitalanteil Kommanditisten		



a) Kapitalanteile	20.213.119,33		20.914
b) nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	2.515.472,38		2.365
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.409.809,90		-2.154
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	961.422,01		744
		22.280.203,82	21.869
Summe Passiva		41.561.301,62	41.109

## 2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2022

Investmenttätigkeit	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.920.600,31		1.661
b) Sonstige betriebliche Erträge	16.511,67		10
Summe der Erträge		1.937.111,98	1.671
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-284.593,12		-285
b) Bewirtschaftungskosten	-428.301,41		-396
c) Verwaltungsvergütung	-187.671,00		-188
d) Verwahrstellenvergütung	-9.979,52		-10
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.052,35		-13
f) Sonstige Aufwendungen	-50.092,57		-39
Summe der Aufwendungen		-975.689,97	-931
3. Ordentlicher Nettoertrag		961.422,01	740
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		961.422,01	740
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	400.000,00		1.300
b) Abschreibungen	-248.960,24		-247
Anschaffungsnebenkosten			
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		151.039,76	1.053
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.112.461,77	1.793



## 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 Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen 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 § 158 S. 1 i.V.m. § 135 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 Sachanlagen werden gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeignetem Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist. Als geeignetes Bewertungsmodell dient das Ertragswertverfahren gemäß § 184 BewG. Durch die Gesellschaft erfolgt eine interne Überprüfung der Bewertung.

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

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

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

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.

Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### 3.3 Angaben zur Bilanz

#### 3.3.1 Vermögensangaben

#### Nachrichtliche Angaben zum Anlageobjekt gemäß § 25 Abs. 5 KARBV

##### Objekt: Frankfurt am Main, Ziegelhüttenweg 30, 32

- a) Die Grundstückgröße beträgt 2.370 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um eine Mikro-Apartment-Anlage in Frankfurt am Main; Stadtteil Sachsenhausen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2018 erbaut. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 01.01.2019.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 4.649 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 0,00 % (nach vermietbarer Fläche).
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote zum 31.12.2022 beträgt 0,42 % (nach Jahresnettosollmiete).

- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 49,87 %.
- h) Die Mietverträge sind befristet auf die Dauer von vier Jahren ab Mietbeginn.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 38.300.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Karsten Hering, München zugrunde.
- k) Die Anschaffungsnebenkosten i. H. v. 2.472.560,53 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

### 3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

In den Sachanlagen ist die Immobilie in Höhe von 38.300.000,00 € und die Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten.

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehen. Hierunter fallen insbesondere die Grunderwerbsteuer (1.995.382,00 €), die Kosten für das Baucontrolling (111.796,40 €), die Notargebühren (92.768,83 €), die rechtliche Beratung (92.455,63 €) sowie die Objektaufbereitung (119.000,00 €).

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 1.751.300,38 € sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben und der Kassenbestand enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 39.875,31 € beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2022 in Höhe von 21.448,66 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 13.548,15 €, die Veröffentlichung in Höhe von 178,50 € und die Verwaltungsvergütungen in Höhe von 4.700,00 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 78.292,73 € enthalten Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 764,75 € sowie Kosten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 77.527,98 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (57.192,11 €) enthalten die kreditorischen Debitoren in Höhe von 51.490,04 €, die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.583,07 € sowie Gebühren aus Geldanlagen in Höhe von 119,00 €.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 5.737,65 € enthalten Mietvorauszahlungen für das Jahr 2023.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
<b>Kredite</b>				
von Kreditinstituten	19.100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	19.100.000,00 €
	(VJ: 19.100.000,00 €)	(VJ: 0,00)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 19.100.000,00 €)
<b>Verbindlichkeiten LuL</b>				
aus anderen LuL	78.292,73 €	78.292,73 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 6.393,72 €)	(VJ: 6.393,72 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
Andere	57.192,11 €	57.192,11 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 42.801,06 €)	(VJ: 42.801,06 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
	19.235.484,84 €	135.484,84 €	0,00 €	19.100.000,00 €
	(VJ: 19.149.194,78 €)	(VJ: 49.194,78 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 19.100.000,00 €)

Die Kredite von Kreditinstituten resultieren aus einem Darlehensvertrag bei der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach in Höhe von 19.100.000,00 €, der durch eine erstrangige Buchgrundschuld über 19.100.000,00 € sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzahlungen besichert ist. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30.09.2028.

### 3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung



### 3.4.1 Erträge aus Sachwerten

Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 1.937.111,98 € setzen sich aus den Mieterlösen in Höhe von 1.597.588,57 €, den Nebenkostenerlösen in Höhe von 323.011,74 € sowie den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 16.511,67 € zusammen.

### 3.4.2 Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 187.671,00 € beinhaltet insbesondere die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 178.865,00 €.

### 3.4.3 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 50.092,57 € enthalten im Wesentlichen die Gutachterkosten in Höhe von 4.879,00 €, Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 21.448,66 €, Kosten für steuerliche Beratungsleistungen in Höhe von 6.777,06 € sowie Einzelwertberichtigungen in Höhe von 7.496,33 €.

### 3.4.4 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,16 %.

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	961.422,01 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	-961.422,01 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

#### 3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	21.868.117,05 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-700.375,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	961.422,01 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	151.039,76 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	22.280.203,82 €

#### 3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2022 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)	21.550.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	1.076.500,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-2.413.380,67 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	954.622,72 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	1.112.461,77 €
	22.280.203,82 €

### 3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Investmentvermögens	22.280.203,82	21.868.117,05 €	20.771.756,66 €	20.288.173,37 €
Anteilwert	1.033,88 €	1.014,76 €	963,89 €	941,45 €

### 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 22.280.203,82 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.033,88 €. Insgesamt sind 21.550 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 Heibroch, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,

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

#### 3.6.3 Mitarbeiteranzahl

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.



### 3.6.4 Angaben zur Transparenz

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

### 3.6.5 Angaben zu 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 und Aushilfen) gezahlt. Hier 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

Der Vermietungsstand zum 30.04.2023 beträgt 98,25 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete und 98,53 % bezogen auf die vermietbare Fläche.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von 4,00 % bezogen auf das Nominalkapital (Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern) zum 30.06.2023 geleistet wird und somit eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft vorhanden ist.



Die Auszahlungshöhe wird von der Fondsgesellschaft als zentraler Leistungsindikator angesehen.

Augsburg, den 12. Juni 2023

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibrock*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

## LAGEBERICHT 2022

### 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

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

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

#### 1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

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

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

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

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen Erwerb voraussichtlich für rd. zehn Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zu diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt wird. Ob nach rd. zehn Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rd. zehn Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten





und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2034 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

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

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

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

### **1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

#### **Umfang der Verwaltungstätigkeit:**

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

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

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

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

#### **Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:**

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

Es werden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

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

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.

- Datenschutzbeauftragter:

Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.

- Interne Revision:

Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.

- Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

- Property Management/Facility Management:

Reanovo Deutschland GmbH & Co. KG, Insterburger Straße 16, 60487 Frankfurt.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

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 grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die PATRIZIA GrundInvest als Bevollmächtigte der Fondsgesellschaft in deren Namen und für deren Rechnung.

## 2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 2.1 Standortprofil Frankfurt am Main

#### 2.1.1 Makrolage Frankfurt am Main

Frankfurt am Main ist mit über 759.000 Einwohnern die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt gehört als Finanz-, Messe- und Dienstleistungszentrum zu den wichtigsten Städten Europas. Somit ist die Finanz- und Versicherungsdienstleistungsbranche auch die größte innerhalb der Frankfurter Wirtschaftsstruktur. Dank seiner zentralen Lage zählt Frankfurt sowohl im Straßen- und Schienenverkehr als auch im Flugverkehr zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Europas. Frankfurt bietet neben seinen allgemeinbildenden und beruflichen Schulen derzeit zwei Universitäten sowie mehrere Fachhochschulen und Forschungsinstitute. Zu den wichtigsten Einrichtungen zählen die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt am Main, die Frankfurt School of Finance & Management und die Max-Planck-Institute für europäische Rechtsgeschichte, Biophysik und Hirnforschung.

#### Daten und Fakten - Hessen/Stadt Frankfurt am Main

	Deutschland	Hessen	Frankfurt am Main
Einwohner (in Tsd.31.12.2021)	83.237	6.295	759
Bevölkerungsprognose (2022 - 2032)	-0,1 %	1,2 %	5,7 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner 2022	38.912 €	44.181 €	90.810 €
Wachstum BIP je Einwohner 2022 - 2032	10,7 %	8,2 %	3,1 %
Beschäftigte (in Tsd., 2022)	45.528	3.547	753
Beschäftigtenentwicklung 2022 - 2032	-3,2 %	-2,6 %	-0,6 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2022)	5,3 %	4,8 %	5,8 %
Kaufkraft (Stand: 2022)	100,0	103,6	110,7

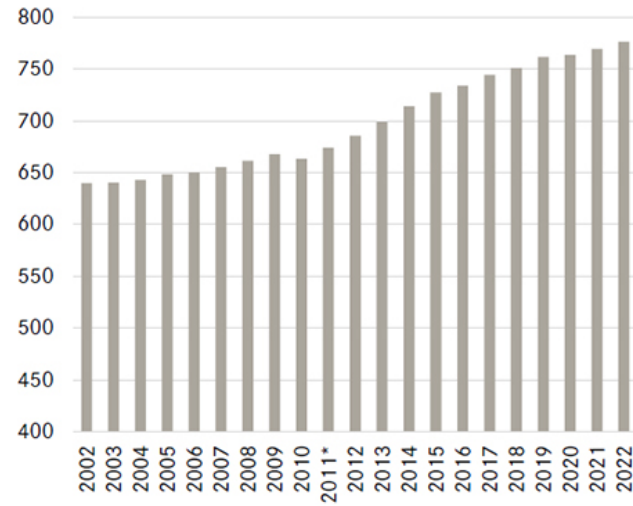
Quelle: Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Destatis

#### 2.1.2 Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Die hessische Metropole Frankfurt am Main ist eine der reichsten und leistungsfähigsten in Europa. Als Zentrum des prosperierenden Rhein-Main-Gebiets und als einer der bedeutendsten Finanzstandorte Europas ist die Anzahl internationaler Unternehmen sehr hoch. Dementsprechend zieht Frankfurt am Main viele Menschen an und weist ein hohes Bevölkerungswachstum auf. Dieses Wachstum stellt den Frankfurter Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Der anhaltend hohe Nachfragedruck treibt die Mieten und Kaufpreise im gesamten Stadtgebiet in die Höhe, sodass Frankfurt hinter München über den teuersten Mietwohnungsmarkt aller deutschen Großstädte verfügt.

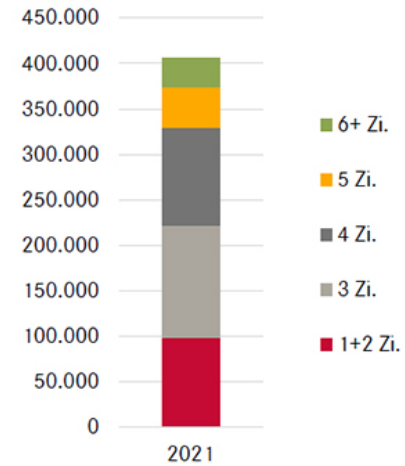


Bevölkerungsentwicklung



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

Wohnungsbestand

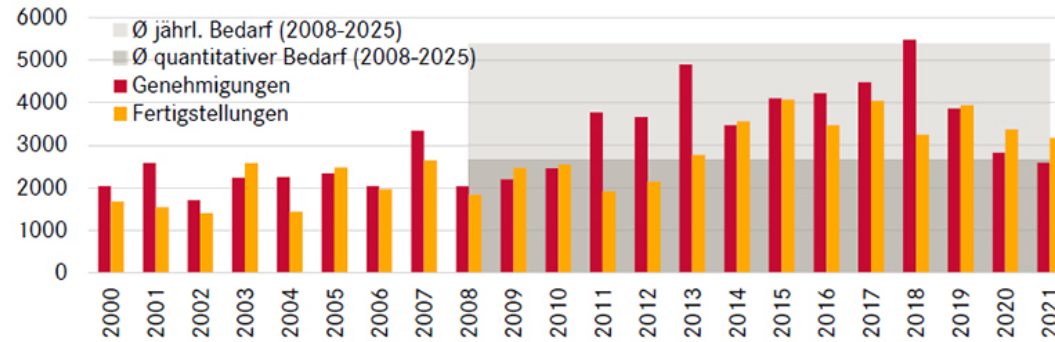


Quelle: PATRIZIA, Destatis

**Genehmigungen und Fertigstellungen**



Genehmigungen und Fertigstellungen

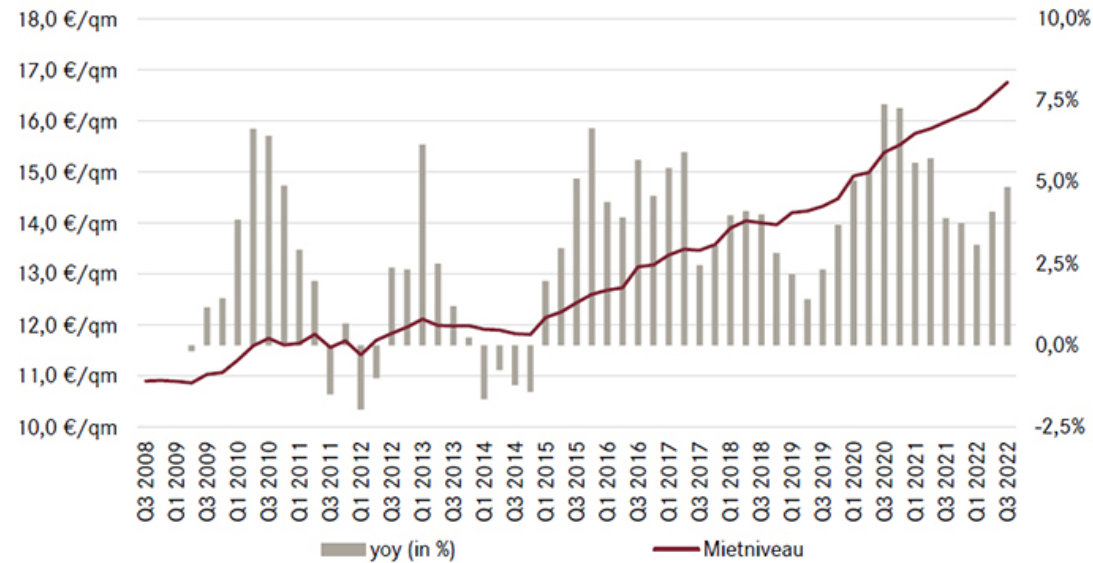


Quelle: PATRIZIA, Destatis, Pestel Institut

In Frankfurt am Main lag in den letzten Jahren die Wohnungsnachfrage deutlich über der Bautätigkeit. Nach den Anstiegen der Bautätigkeit in den letzten Jahren, zeigt sich diese seit 2019 rückläufig. Die Fertigstellungen gingen 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% auf 3.165 neu gebaute Wohnungen zurück. Die aktuelle Bautätigkeit ist mit Blick auf das dynamische Bevölkerungswachstum bei weitem nicht ausreichend, um den Bedarf an Wohnraum in der Mainmetropole zu decken, sodass der Druck auf Mieten und Kaufpreise bestehen bleibt.



Mietentwicklung (Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung, 60-80 m<sup>2</sup>) Frankfurt



Quelle: PATRIZIA, VALUE Marktdaten

### 2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

### 2.3 Geschäftsverlauf

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine im Oktober 2018 fertiggestellte Mikro-Apartment-Anlage mit Tiefgarage, die einem KfW-70-Energieeffizienzhaus Standard entspricht. Das Anlageobjekt erstreckt sich über fünf oberirdische Geschosse (inkl. Staffelgeschoss) sowie ein Untergeschoss und besitzt eine Bruttogeschossfläche von 8.673 m<sup>2</sup>, eine Wohnfläche von 4.649 m<sup>2</sup> sowie 47 Tiefgaragen- und acht Außenstellplätze. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 war geprägt von Maßnahmen und Tätigkeiten betreffend die Vermietung der Mikro-Apartments im aktuellen Frankfurter Vermietungsmarkt für „Wohnen auf Zeit“.

<b>Immobilienobjekt</b>	<b>Frankfurt „Smart Living“</b>
Objekttyp/Nutzungsart	Mikro-Apartment-Anlage
Adresse	Ziegelhüttenweg 30, 32, 60598 Frankfurt am Main
Baujahr	2018
Grundstücksfläche	2.370 m <sup>2</sup>



<b>Immobilien- und Anlageobjekt</b>	<b>Frankfurt „Smart Living“</b>
Mietfläche gesamt	
• Wohnfläche	221 Einheiten mit insgesamt 4.649 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	55 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2022	100,00 % (nach Fläche) 99,58 % (nach Jahresnettosollmiete)
Jahresnettomiete (Soll)	1.622.212,20 €

Die Mieterstruktur im Anlageobjekt ist durch eine granulare, breit diversifizierte Vermietung an eine Vielzahl von Mietern gekennzeichnet. Die Mikro-Apartments werden grundsätzlich nur zum vorübergehenden Gebrauch befristet auf die Dauer von vier Jahren ab Mietbeginn vermietet. Die Mietverträge enthalten plangemäß eine Mindestvertragslaufzeit von sechs Monaten bzw. von einem Jahr (endend zum offiziellen Semesterende) bei Vermietung an Studenten. Darüber hinaus wird Studenten und Auszubildenden ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist eingeräumt, sollten Studium oder Ausbildung nicht fortgesetzt werden können. Nach Beendigung der Coronapandemie konnte das Objekt über den gesamten Jahresverlauf durch umfangreiche Maßnahmen im Assetmanagement nahezu vollvermietet werden.

Das durch einen unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten weist zum Bewertungsstichtag für das Objekt einen Immobilienwert von 38.300.000,00 € (VJ: 37.900.000,00 €) aus.

Zur Finanzierung der Investition hat die Fondsgesellschaft bei der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach ein langfristiges Darlehen über 19.100.000,00 € aufgenommen, das am 27.12.2018 vollständig ausbezahlt wurde. Die Langfristfinanzierung ist bis zum Ende der Darlehenslaufzeit am 30.09.2028 mit 1,49 % p. a. festverzinslich. Die Bedienung des Darlehens erfolgte im Rahmen des Geschäftsverlaufs plangemäß. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Betrag in Höhe von 284.593,12 € (VJ: 284.589,96 €) für Zinsen aufgewendet.

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 30.06.2022 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 3,25 %, bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

## **2.4 Lage der Gesellschaft**

### **2.4.1 Ertragslage**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.112.461,77 € (VJ: 1.796.735,39 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 1.937.111,98 € (VJ: 1.672.763,33 €) setzten sich aus Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 1.920.600,31 € (VJ: 1.661.466,43 €) und aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 16.511,67 € (VJ: 11.296,90 €) zusammen.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 975.689,97 € (VJ: 928.771,85 €) setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 284.593,12 € (VJ: 284.589,96 €), Bewirtschaftungskosten in Höhe von 428.301,41 € (VJ: 395.587,90 €), Verwaltungsvergütung in Höhe von 187.671,00 € (VJ: 187.606,00 €), der Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 9.979,52 € (VJ: 9.615,50 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 15.052,35 € (VJ: 13.096,21 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 50.092,57 € (VJ: 38.276,28 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten der Jahresabschlussstellung in Höhe von 21.448,66 € (VJ: 21.028,10 €), die Kosten aus steuerlichen Beratungsleistungen in Höhe von 6.777,06 € (VJ: 3.448,04 €). Einzelwertberichtigungen in Höhe von 7.496,33 € (VJ: 175,50 €) sowie der Gutachterkosten in Höhe von 4.879,00 € (VJ: 4.500,00 €).

### **2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 22.280.203,82 € (VJ: 21.868.117,05 €).

Es setzt sich zusammen aus den Kapitalanteilen in Höhe von 20.213.119,33 € (VJ: 20.913.494,33 €), Verlustvorträgen in Höhe von -1.409.809,90 € (VJ: -2.153.801,38 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 2.515.472,38 € (VJ: 2.364.432,62 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 961.422,01 € (VJ: 743.991,48 €). Die Kapitalanteile haben sich aufgrund der geleisteten Auszahlungen von 22.913.494,33 € um 700.375,00 € auf 20.213.119,33 € gemindert.

### **2.4.3 Vermögenslage**

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über Sachanlagen in Höhe von 38.300.000,00 € (VJ: 37.900.000,00 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 1.750.860,34 € (VJ: 1.458.887,46 €) und einen Kassenbestand in Höhe von 440,04 € (VJ: 440,04 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Immobilie in Höhe von 1.504.172,00 € (VJ: 1.736.095,00 €). Außerdem bestehen Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 5.829,24 € (VJ: 13.513,99 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2022 in Höhe von insgesamt 39.875,31 € (VJ: 38.187,60 €) gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 21.448,66 € (VJ: 21.028,10 €) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 13.548,15 € (VJ: 11.781,00 €) umfassen.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft bei der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach 2018 ein langfristiges Darlehen aufgenommen, dieses beläuft sich wie im Vorjahr auf:

Darlehensbetrag	19.100.000,00 €
Tilgung im Geschäftsjahr	Tilgungsfreies Darlehen
Zinsen nominal	1,49 % p.a. fest
Fälligkeit	30.09.2028

Es bestehen zum 31.12.2022 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 78.292,73 € (VJ: 6.393,72 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten betragen 57.192,11 € (VJ: 42.801,06 €); die passive Rechnungsabgrenzung 5.737,65 € (VJ: 53.437,06 €).

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 260.000,00 € verbessert. Hintergrund hierfür ist das über das gesamte Jahr konstant hohe Vermietungsniveau (Vollvermietung im Berichtsjahr). Die Aufwendungen für das Berichtsjahr haben sich um rund 5 % erhöht und können daher als konstant angesehen werden. Die Finanzlage des Fonds hat sich im Berichtsjahr um rund 400.000,00 € positiv verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Aufwertung der Immobilie im Zuge der jährlichen Regelbewertung. Dahingegen hat sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr um fast 700.000,00 € verringert. Grund hierfür ist, dass die Immobilie zwar im Zuge der jährlichen Regelbewertung aufgewertet wurde, dies aber im Vergleich zum Vorjahr in einem geringeren Maße geschehen ist. Die Gesellschaft verfügt im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

#### 2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB i.V.m. § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	in EUR	in %
<b>Aktiva</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Wohnanlage Frankfurt Ziegelhüttenweg	38.300.000,00	171,90
Anschaffungsnebenkosten	1.504.172,00	6,75
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.751.300,38	7,86
Forderungen	5.829,24	0,03
<b>Passiva</b>		
<b>Rückstellungen</b>	39.875,31	-0,18
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme	19.100.000,00	-85,73
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	77.527,98	-0,35
Sonstige Verbindlichkeiten	57.956,86	-0,26
Passive Rechnungsabgrenzung	5.737,65	-0,03
Fondsvermögen	22.280.203,82	100,00

#### 2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2022

##### Bilanzielle Darstellung:

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2022	22.280.203,82 €	21.550	1.033,88 €
31.12.2021	21.868.117,05 €	21.550	1.014,76 €
31.12.2020	20.771.756,66 €	21.550	963,89 €



	<b>Nettoinventarwert</b>	<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>Rechnerischer Anteilwert</b>
31.12.2019	20.288.173,37 €	21.550	941,45 €
31.12.2018	19.032.807,15 €	21.550	883,19 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2022 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 21.550.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 21.550 Anteile.

#### **2.4.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote**

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte.

Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich die folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	178.865,00€
Verwahrstellenvergütung	9.979,52 €
Haftungsvergütung Komplementärin	8.806,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	15.052,35 €
Jahresabschlusserstellung	21.448,66 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	12.321,00 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	2.049,52 €
Steuerliche Beratung	6.777,06 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	255.299,11 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022)	1,16 %

#### **2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB**

##### **Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:**

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0,00 %.

##### **Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:**

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

##### **Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:**

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im maximalen Umfang des Leverage gegeben.

##### **Gesamthöhe des Leverage:**

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,78 und nach Commitmentmethode 1,78. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

##### **Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:**





Außer den in diesem Jahresbericht und in den vorangegangenen Jahresberichten dargestellten Sachverhalten hat es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen zu den im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gegeben.

## **Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:**

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

## **3 RISIKOBERICHT**

### **3.1 Risikomanagementsystem**

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

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

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

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

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

### **3.2 Risiken**

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

#### **Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:**

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

#### **Fremdfinanzierung:**

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

#### **Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:**

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

#### **Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:**



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

#### **Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:**

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

#### **Geschäftsführung:**

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

#### **Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die gestiegenen Kapitalmarktzinsen können sich auf die Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken, da Immobilieninvestitionen an Attraktivität verlieren. Dieses Risiko wird aktuell als moderat angesehen, da die Assetklasse Wohnen immer noch nachgefragt wird.

#### **Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):**

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

#### **4 AUSBLICK**

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen und den aufzuwendenden Ausgaben für das Anlageobjekt abhängig. Für das Geschäftsjahr 2023 wird - unter dem Vorbehalt der nachstehenden Ausführungen - von einem gegenüber dem Vorjahr vergleichbaren Einnahmen-/ Ausgaben-Niveau ausgegangen.

Zum Jahresbeginn hat der Mieter ASEE Ltd. Die Fondsgesellschaft darüber informiert, 56 seiner insgesamt 63 in der Immobilie gemieteten Apartments im Zeitraum Februar bis Mai 2023 zu kündigen. Durch aktives Asset- und Propertymanagement konnten zum 30.04.2023 alle Wohneinheiten direkt nachvermietet werden. Es besteht zu diesem Stichtag ein Vermietungsstand von 98,25 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete und 98,53 % bezogen auf die vermietbare Fläche.

Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht darüber hinaus konzeptionsgemäß zur Deckung etwaiger Umbau- und Vermietungskosten sowie für unvorhergesehene Ausgaben während der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.



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, sind derzeit nicht abschließend bezifferbar. Es besteht die Gefahr, dass die vorgenannten Entwicklungen Einfluss auf die zukünftigen Erträge und die Liquidität bei der Fonds- und Objektgesellschaft sowie auf die Wertentwicklung der Anlageobjekte nehmen.

Augsburg, den 12. Juni 2023

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2022 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 12. Juni 2023

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*Quinkert, Wirtschaftsprüferin*

## **Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2023

## **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 12. Juni 2023

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

*PATRIZIA GrundInvest*

*Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibrock*

*Geschäftsführende Kommanditistin*