

PATRIZIA GrundInvest Helsinki 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

Investmentanlagevermögen	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		13.107,00	15
2. Beteiligungen		40.045.756,14	39.311
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		291.600,04	1.770
4. Forderungen			
Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		3.473.105,75	1.701
5. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00	1
Summe Aktiva		43.823.568,93	42.798

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		30.762,86	37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.404,55	3
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		7.221,80	9
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	33.937.987,34		36.500
b) Kapitalrücklage	0,00		823
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	8.669.402,50		7.936
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.510.302,44		-2.949
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.682.092,32		439

	43.779.179,72	42.749
Summe Passiva	43.823.568,93	42.798

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DES GESCHÄFTSJAHRES VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2022

Investmenttätigkeit	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.779.587,28		2.288
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.702,90		0
Summe der Erträge		3.782.290,18	2.288
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	0,00		-40
b) Verwaltungsvergütung	-23.800,00		-24
c) Verwahrstellenvergütung	-18.937,93		-19
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.027,92		-18
e) Sonstige Aufwendungen	-40.432,01		-1.749
Summe der Aufwendungen		-100.197,86	-1.850
3. Ordentlicher Nettoertrag		3.682.092,32	438
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		3.682.092,32	438
5. Zeitwertveränderung			
a) Erträge aus Neubewertung	735.072,08		7.365
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-1.919,00		-2
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		733.153,08	7.363
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		4.415.245,40	7.801

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 Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 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 haftender 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 KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung anfallen, werden 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.

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

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

Forderungen werden zum Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des § 249 Abs. 1 HGB 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

Seit dem 11.10.2019 hält die Gesellschaft 100 % Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH und PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki atypisch stille Beteiligung, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 25.000,00 € bzw. 33.100.000,00 € und hält somit mittelbar - über weitere finnische Objekt- bzw. Immobiliengesellschaften wie nachfolgend bzw. im Detail im Verkaufsprospekt dargelegt - über Teileigentum das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Dixin Toimitus Ky (Objektgesellschaft): Bei der Dixin Toimitus Ky handelt es sich um eine finnische Personengesellschaft mit Sitz in Helsinki, Finnland. Das Gesellschaftskapital beträgt 15.938.667,76 €, das vollständig (100 %) von der PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH gehalten wird. Die Beteiligung wurde von der PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH zum 31.10.2019 erworben. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert. Die Dixin Toimitus Ky hält jeweils 100 % der Anteile an den Immobiliengesellschaften (in der Rechtsform finnischer Grundstücksgesellschaften auf Gegenseitigkeit) Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B sowie 45 % der Anteile an der Immobiliengesellschaft Tikkurilan Asemakeskuspysäköintö Oy.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Helsinki, 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 von der Fondsgesellschaft erworben.
- d) Die vermietbare Fläche beträgt 14.325,50 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 nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 63.450.000,00 € angesetzt.



- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung in Höhe von 19.183,74 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Dipl.-Ing. Karsten Hering, München zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2.3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im wesentlichen Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen die Gutachterkosten in Höhe von 10.710,00 € sowie Kosten für die Übersetzung in Höhe von 8.473,74 €.

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 40.045.756,14 € angesetzt.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 291.600,04 € enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 30.762,86 € beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2022 in Höhe von 12.380,76 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 13.494,60 € und für die Offenlegung in Höhe von 1.487,50 € sowie Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von 3.400,00 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 6.404,55 € enthalten die Verwahrstellenvergütung für das 4. Quartal, Steuerberatungskosten sowie die Jahresgebühr für die Ombudsstelle. Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 7.221,80 € enthalten im Wesentlichen die zu zahlenden Negativzinsen in Höhe von 6.953,43 €.

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 Jahren
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	6.404,55 €	6.404,55 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 2.571,46 €)	(VJ: 2.571,46 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten				
Andere	7.221,80 €	7.221,80 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 9.150,70 €)	(VJ: 9.150,70 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
	13.626,35 €	13.626,35 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 11.722,16 €)	(VJ: 11.722,16 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)

3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.4.1 Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen die Gewinnübernahme aus der atypisch stillen Beteiligung an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH, Augsburg in Höhe von 3.779.587,28 €.

3.4.2 Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 40.432,01 € sind u.a. Sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 23.518,24 € sowie für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 12.380,76 € enthalten.

3.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,37 %.

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	3.682.092,32 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-3.682.092,32 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	42.749.236,82 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-3.385.302,50 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.682.092,32 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	733.153,08 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	43.779.179,72 €

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)	36.500.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	1.823.500,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-4.523.006,71 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	5.563.441,03 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	4.415.245,40 €
	43.779.179,72 €

3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Wert des Investmentvermögens	43.779.179,72 €	42.749.236,82 €	11.028.027,17 €
Anteilwert	1.199,43 €	1.171,21 €	811,60 €

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 43.779.179,72 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.199,43 €. Insgesamt sind 36.500 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 ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer, befugt:

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

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 30.000,00 €.

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 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 zum Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB:



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.219.494,00 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) 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.

3.6.6 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.

3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand im Mai 2023 beträgt 92,88 % bezogen auf die vermietbaren Flächen und 93,21 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete. Es stehen Flächen von 1.020,00 m² zur Nachvermietung an.

Die Fondsgeschäftsführung hat im Februar 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von 4,50 % zum 30.06.2023 geleistet wird.

Augsburg, den 14.06.2023

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger

gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz

gez. Andreas Heibroock

LAGEBERICHT 2022

1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Helsinki 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. 5,00 % Ausgabeaufschlag. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rund zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,50 % p.a. (nach Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Liquiditätsauszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.



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

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

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

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

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

1.3 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 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 Sweden AB, Vasagatan 15-17, 111 20 Stockholm, Schweden



•Property Management:

CBRE Finland Oy, Arkadiankatu 4-6, 00100 Helsinki, Finnland

•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 Standortprofil Vantaa/Helsinki

2.1.1 Makrolage Vantaa/Helsinki

Vantaa liegt in der als „Hauptstadregion“ bezeichneten Agglomeration Helsinki, ist die viertgrößte Stadt in Finnland und grenzt direkt nördlich an die Hauptstadt Helsinki. Vantaa verfügt über gute Verkehrsanbindungen an Helsinki sowie mehrere Autobahnen, Bahnstrecken und einen internationalen Flughafen, der der größte Verkehrsflughafen in Finnland ist.

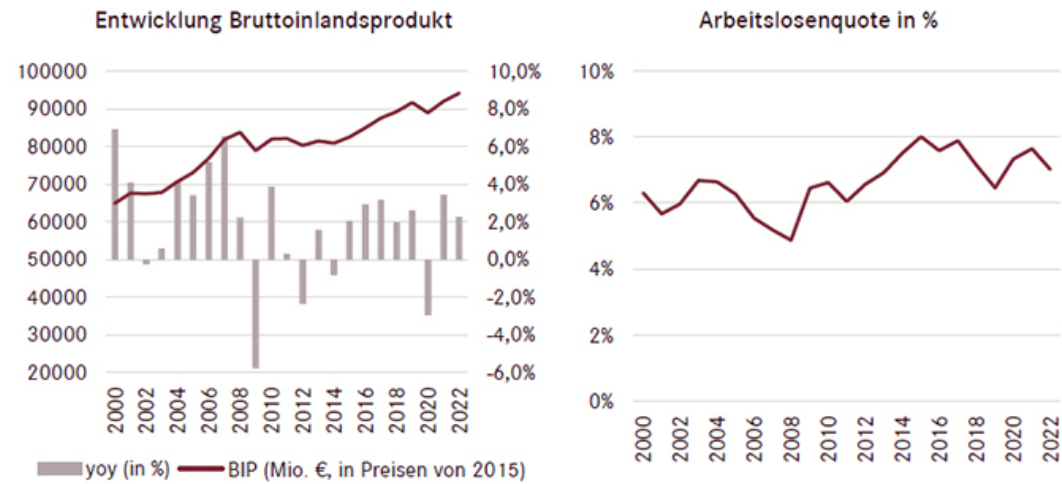
Daten und Fakten - Metropolregion Helsinki

	Finland	Metropolregion Helsinki
Einwohner (in Tsd., 2022)	5.537	1.708
Bevölkerungsprognose (20202- 2032)	0,40 %	6,80 %
Bruttoinlandprodukt (BIP) je Einwohner (2022):	41.718 €	55.080 €
Wachstumsprognose BIP je Einwohner 2022 - 2032	9,80 %	7,30 %
Beschäftigte (in Tsd., 2022)	2.767	987
Beschäftigtenwachstum (2022 -2032)	3,52 %	7,50 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2022)	7,00 %	7,00 %

Quelle: Oxford Economics, GfK

2.1.2 Büroimmobilienmarkt Metropolregion Helsinki

Die Metropolregion Helsinki zählt zu den wichtigsten wirtschaftlichen Regionen in Finnland. 2022 blieb die Wirtschaft etwas hinter dem Wachstum des Vorjahres zurück. Der Arbeitsmarkt zeigte sich verbessert und die Arbeitslosenquote sank auf 7,00 %.



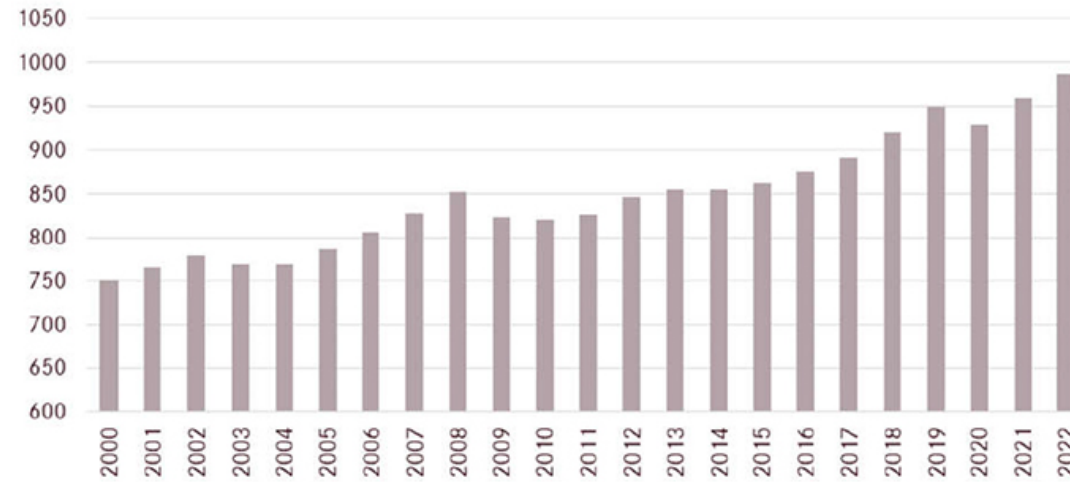
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Pandemie beendete 2020 den stetigen Anstieg der Beschäftigtenzahlen und es wurde erstmals seit 2008 ein Rückgang beobachtet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung 2021 kehrte diese Entwicklung bereits wieder um und lies die Anzahl der Beschäftigten bereits über das Niveau von 2019 steigen. 2022 gab es einen erneuten Anstieg der Beschäftigungszahlen um 3,50 %.



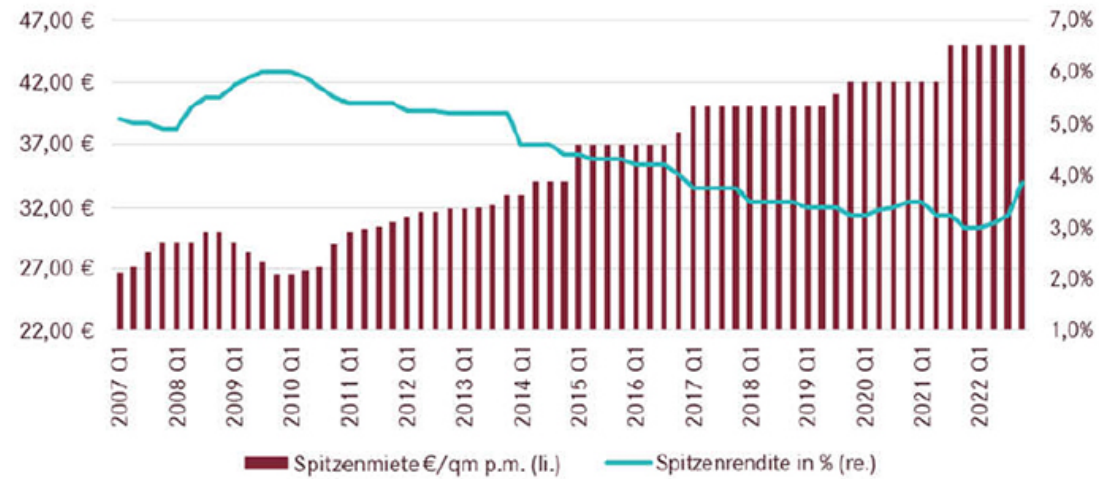
Beschäftigtenentwicklung Metropolregion Helsinki



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Der Büromietungsmarkt Helsinki zeigte sich 2022 robust. Im vierten Quartal lag die Leerstandsquote bei 12,60 % und damit deutlich unter dem Vorjahreswert (13,70 %). Die Spitzenmiete blieb stabil bei 45,00 €/m² während die Spitzenrendite im Jahresverlauf um 90 Basispunkte auf 3,90 % anstieg.

Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Metropolregion Helsinki



Quelle: PATRIZIA, CBRE

2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

2.3 Geschäftsverlauf

Das Anlageobjekt mit den nachstehenden Eckdaten wurde im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Immobilienobjekt	Vantaa/Helsinki
Objekttyp/Nutzungsart	Büroimmobilie
Adresse	Ratatie 11, 01300 Vantaa (Hauptstadtregion Helsinki), Finnland
Baujahr	2015 bis 2017
Grundstücksfläche	5.224 m ² (über Teileigentum dem Anlageobjekt zugeordnet)
Vermietbare Fläche - gesamt	14.325,50 m ²
• Büro	10.673,50 m ²
• Praxis	3.438,50 m ²
• Lager	147,50 m ²



• Einzelhandel	66,00 m ²
• Stellplätze	225 Stück (als Teileigentum dem Anlageobjekt zugeordnet)
Vermietungsstand zum 31.12.2022	95,86 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete
	95,93 % bezogen auf die vermietbare Fläche
Hauptmieter	Senaatti-Kiinteistöt, HUS tilakeskus, Barona, Neova Oy
Jahresnettosollmiete	3.775.650,48 €

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Mitarbeiter wieder vermehrt in den Büros anwesend und das Objekt ist deutlich belebter.

Insgesamt zeigt sich, dass bei Mietvertragsabschlüssen nur kurze, in Finnland durchaus übliche, Mietvertragslaufzeiten abgeschlossen werden können. Es konnten folgende Mietvertragsänderungen/-verlängerungen durchgeführt werden:

- Barona (1.071,00 m²): Der Mieter hat im September 2022 mitgeteilt, dass er die Gesamtfläche zum 28.02.2023 kündigen wird. Es konnte mit dem Mieter verhandelt werden, dass eine Mietfläche von 634,00 m² ab dem 01.03.2023 weiter unbefristet bei einer 6monatigen Kündigungsfrist angemietet wird. Die Miete konnte auf 23,00 €/m² angehoben werden. Für die verbleibenden Flächen wurden Vermietungsaktivitäten gestartet.
- Senaatti (3.636,50 m²): Senaatti als Staatsunternehmen für Immobilienangelegenheiten hat die Flächen von Metsähallitus (1.986,00 m², Staatsunternehmen für Land- und Forstwirtschaft) im Rahmen der Zusammenlegung von staatlichen Mietverträgen zum 01.01.2022 übernommen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2024.
- Miradore (617,50 m²): Der Mieter hat zum 16.06.2022 seine Flächen um 166,00 m² vergrößert. Der Mietvertrag über die Gesamtfläche hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2024.
- Neuanmietung Kotokunta Oy (147,50 m²): Der Mieter hat einen Mietvertrag für den Zeitraum vom 01.11.2022 bis zum 31.10.2023 abgeschlossen.

Zum 01.01.2022 ist die Mietgarantie (450.000,00 € p.a.) für die anteiligen Erträge aus der Beteiligung an der Parkhausgesellschaft ausgelaufen. Aufgrund der Covid-19-bedingten niedrigeren Auslastung des Parkhauses hat die finnische Objektgesellschaft eine Kaufpreisrückzahlung in Höhe von rd. 5,38 Mio. € erhalten. Für das Geschäftsjahr 2022 sind der finnischen Objektgesellschaft aus den anteiligen Parkhauseinnahmen 327.000,00 € zugeflossen.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 63.450.000,00 € (VJ: 69.390.000,00 €) aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurden durch die drei Immobiliengesellschaften (sog. MREC-Bürogesellschaften) ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 36.000.000,00 € bei der Sächsischen Ärztersorgung Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer aufgenommen und vollständig zum 31.10.2019 ausgezahlt. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 34.920.000,00 € (VJ: 35.280.000,00 €). Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Betrag von 661.500,00 € für Zinsen (Zinssatz 1,875 % p.a., fest bis 29.10.2029) aufgewendet.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH das Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € (VJ: 25.000,00 €) sowie eine atypisch stille Beteiligung in Höhe von 40.045.756,14 € (VJ: 39.285.684,06 €).

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 23.06.2022 hat die Fondsgesellschaft eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 4,50 % zeitanteilig bezogen auf den Beteiligungsbetrag und auf den Beitrittszeitpunkt des Anlegers geleistet. Des Weiteren wurde zum 23.06.2022 eine Sonderauszahlung in Höhe von 5,50 % bezogen auf das Eigenkapital aus der Kaufpreisrückzahlung für die Parkhausgesellschaft überwiesen. Bei den Auszahlungen handelt es sich um Kapitalrückzahlungen.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 3.682.092,32 € (VJ: 438.535,73 €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 3.779.587,28 € (VJ: 2.288.427,00 €) sowie Sonstige Erträge in Höhe von 2.702,90 € (VJ: 360,00 €) erzielt.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 100.197,86 € (VJ: 1.850.251,27 €) setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung 23.800,00 € (VJ: 23.800,00 €), Verwahrstellenvergütung 18.937,93 € (VJ: 19.078,79 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 17.027,92 € (VJ: 17.974,08 €) und sonstigen Aufwendungen 40.432,01 € (VJ: 1.749.275,08 €). Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlusserstellung 12.380,76 € (VJ: 12.138,00 €), steuerliche Beratung 2.992,86 € (VJ: 1.026,38 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten 1.540,15 € (VJ: 1.168,58 €) und sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft 23.518,24 € (VJ: 26.384,62 €). Hierin sind für Negativzinsen ein Betrag in Höhe von 19.370,41 € und für Nebenkosten Geldverkehr ein Betrag in Höhe von 3.089,00 € enthalten.

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 43.779.179,72 € (VJ: 42.749.236,82 €) und resultiert aus Kapitalanteilen in Höhe von 33.937.987,34 € (VJ: 36.500.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 0,00 € (VJ: 823.289,84 €), den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 8.669.402,50 € (VJ: 7.936.249,42 €), dem Verlustvortrag in Höhe von -2.510.302,44 € (VJ: -2948.838,17 €) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 3.682.092,32 € (VJ: 438.535,73 €).



Die Kapitalanteile und die Kapitalrücklage haben sich aufgrund der geleisteten Auszahlungen (3.385.302,50 €) gemindert.

2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über Beteiligungen an der Immobiliengesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH in Höhe von insgesamt 40.045.756,14 € (VJ: 39.310.684,06 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 291.600,04 € (VJ: 1.769.883,69 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft in Höhe von 13.107,00 € (VJ: 15.026,00 €). Weiter bestanden Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe 3.473.105,75 € (VJ: 1.701.018,47 €). Sonstige Vermögensgegenstände bestanden zum 31.12.2022 nicht (VJ: 991,66 €).

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses 12.380,76 € (VJ: 12.138,00 €), Jahresabschlussprüfung inkl. Vermögensaufstellung 13.494,60 € (VJ: 10.591,00 €), die Veröffentlichungsgebühren 1.487,50 € (VJ: 1.368,50 €) sowie für das Honorar für die Verwahrstelle 3.400,00 € (VJ: 12.547,40 €) in Höhe von insgesamt 30.762,86 € (VJ: 36.644,90 €) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 6.404,55 € (VJ: 2.571,46 €). Es bestehen Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 7.221,80 € (VJ: 9.150,70 €). Diese beinhalten noch abzurechnende Negativzinsen für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 6.953,43 €.

Die Ertragslage aus Summe der Erträge abzüglich Summe der Aufwendungen hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 3.243.556,59 € verbessert. Wesentliche Gründe hierfür sind höhere Erträge (+ 1.491.160,28 €) aus den Beteiligungen an der Immobiliengesellschaft sowie der Wegfall von Kosten aus der Investitionsphase (Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (1.526.057,50 €), Platzierungsgarantie (182.500,00 €), Zinsen für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung (40.123,32 €)). Bei der Finanzlage kam es zu einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 1.029.942,90 €. Diese resultiert aus dem realisierten Ergebnis in Höhe von 3.682.092,32 € und der positiven Zeitwertveränderung in Höhe von 733.153,08 € sowie den geleisteten Auszahlungen in Höhe von 3.385.302,50 €. Die Vermögenslage hat sich korrespondierend positiv entwickelt. Aufgrund der Neubewertung ist es zu einer Erhöhung des Beteiligungswertes gekommen und die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften haben sich erhöht. Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Beteiligungen		
Beteiligungen PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH / atypisch stille Gesellschaft	40.045.756,14	91,47
Anschaffungsnebenkosten	13.107,00	0,03
Barmittel und Barmitteläquivalente	291.600,04	0,67
Forderungen	3.473.105,75	7,93
Passiva		
Rückstellungen	30.762,86	-0,07
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	6.404,55	-0,01
Sonstige Verbindlichkeiten	7.221,80	-0,02
Fondsvermögen	43.779.179,72	100,00

2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2022

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

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2022	43.779.179,72 €	36.500	1.199,43 €
31.12.2021	42.749.236,82 €	36.500	1.171,21 €
31.12.2020	11.028.027,17 €	13.588	811,60 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 36.500.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 36.500 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 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 folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	11.900,00 €
Vergütung Verwahrstelle	18.937,93 €
Vergütung Komplementärin	11.900,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.027,92 €
Jahresabschlusserstellung	12.380,76 €
Sonstige laufende Kosten	23.518,24 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	4.533,01 €
Gesamt	100.197,86 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022)	0,23 %
Laufende Gesamtkosten Beteiligungsgesellschaft*	61.969,26 €
Gesamtkosten inkl. Beteiligungsgesellschaft*	162.167,12 €
Gesamtkostenquote inkl. Beteiligungsgesellschaft* (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022)	0,37 %

* in den Kosten der Beteiligungsgesellschaft sind die Kosten der finnischen Objektgesellschaften nicht enthalten

2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,99 und nach Commitmentmethode 0,99. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

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

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:



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

3 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 Helsinki 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. des Anlageobjekts:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. 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 können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, sodass 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, die entsprechenden Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjekts 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 Miete 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, diese kann sich in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlagen. Aktuell geht die PATRIZIA GrundInvest von einem mittleren Risiko aus.

Fremdfinanzierung:

Die (mittelbaren) Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, 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 Stelle 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 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche



Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Zustimmungsbedürftigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts nachteilig auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar, insofern nicht, sofern sich der Immobilienmarkt 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 der konkret von der Fondsgesellschaft (mittelbar) 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. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte im Umfeld des Anlageobjekts der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigen und das Anlageobjekt wirtschaftlich entwerten. 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 Anlageobjekts auswirken, da Immobilieninvestitionen an Attraktivität verlieren. Das Risiko wird aktuell noch als moderat angesehen.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und ihre Immobilien- bzw. Objektgesellschaften 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.

4 AUSBLICK

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietungs- bzw. Bewirtschaftungsergebnis sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Zielgesellschaft (finnische Objektgesellschaft) an die Immobiliengesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 100 % direkt beteiligt ist, abhängig.

Für das Geschäftsjahr 2023 werden im Rahmen der Budgetplanung aufgrund der anstehenden Nachvermietungen bzw. der erwartet geringeren Einnahmen aus dem Parkhaus die Mieteinnahmen um ca. 300.000 € niedriger angesetzt. Im Budget 2023 sind allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Wartungen geplant. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Jahresüberschuss auf Ebene der finnischen Zielgesellschaft und die Ergebnisübernahme aufgrund der atypischen stillen Beteiligung an der Immobiliengesellschaft wiederum Einnahmen bzw. Erträge aus der Beteiligung und somit ein positives Ergebnis für die Fondsgesellschaft im Jahr 2023. Die vorhandene Liquidität, einschließlich der Liquidität auf Ebene der finnischen Objektgesellschaft bzw. Immobiliengesellschaften, dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie zur Durchführung weiterer Instandhaltungs- und Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Jedoch sind aus heutiger Sicht Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2023 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfällen bzw. möglicher Leerstände sowie Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft und ihrer Möglichkeit Auszahlungen zu leisten nicht konkret absehbar und können im Fall von negativen Entwicklungen das Gesamtergebnis auf Fondsebene sowie auf Ebene der finnischen Objektgesellschaft bzw. Immobiliengesellschaften negativ beeinflussen.



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 der Fondsgesellschaft und der finnischen Objektgesellschaft bzw. Immobiliengesellschaften sowie auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts nehmen.

Augsburg, den 14.06.2023

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Helsinki 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 Helsinki 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 auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Helsinki 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 14. Juni 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Quinkert, Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Helsinki 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 26.05.2023

PATRIZIA GrundInvest

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin