

JAHRESBERICHT ZUM 31.03.2021

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Überblick zur Fondsgesellschaft.....	4
2	Jahresabschluss.....	5
2.1	Bilanz zum 31.03.2021	5
2.2	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.04.2020 bis zum 31.03.2021	6
2.3	Anhang.....	7
2.3.1	Allgemeine Angaben	7
2.3.2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
2.3.3	Angaben zur Bilanz.....	8
2.3.3.1	Vermögensangaben	8
2.3.3.2	Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz	10
2.3.4	Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	10
2.3.4.1	Sonstige Aufwendungen	10
2.3.4.2	Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung.....	10
2.3.5	Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung.....	11
2.3.5.1	Verwendungsrechnung	11
2.3.5.2	Entwicklungsrechnung.....	11
2.3.5.3	Entwicklung der Kapitalkonten.....	11
2.3.5.4	Vergleichende Übersicht.....	12
2.3.5.5	Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV	12
2.3.6	Sonstige Pflichtangaben.....	12
2.3.6.1	Gesellschafter.....	12
2.3.6.2	Geschäftsführung	12
2.3.6.3	Angaben zur Transparenz.....	12
3	Lagebericht 2020/2021	14
3.1	Grundlagen der Gesellschaft	14
3.1.1	Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	14
3.1.2	Anlagestrategie und Anlageziele.....	14
3.1.3	Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	15
3.2	Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht.....	16
3.2.1	Standortprofil Luxemburg	16
3.2.1.1	Makrolage Luxemburg	16

3.2.1.2	Studentisches Wohnen Luxemburg	17
3.2.2	Standortprofil Brüssel	17
3.2.2.1	Makrolage Brüssel	17
3.2.2.2	Wohnimmobilienmarkt Brüssel.....	17
3.2.3	Standortprofil Amsterdam.....	18
3.2.3.1	Makrolage Amsterdam.....	18
3.2.3.2	Wohnimmobilienmarkt Amsterdam	18
3.2.4	Standortprofil Hamburg	19
3.2.4.1	Makrolage Hamburg	19
3.2.4.2	Studentisches Wohnen Hamburg	19
3.2.5	Standortprofil Vantaa/Helsinki	19
3.2.5.1	Makrolage Vantaa/Helsinki	19
3.2.5.2	Büroimmobilienmarkt Vantaa/Helsinki	20
3.2.6	Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum	20
3.2.7	Geschäftsverlauf.....	21
3.2.8	Lage der Gesellschaft	24
3.2.8.1	Ertragslage	24
3.2.8.2	Finanzlage	25
3.2.8.3	Vermögenslage.....	25
3.2.8.4	Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB	25
3.2.8.5	Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.03.2021.....	26
3.2.8.6	Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote.....	26
3.2.8.7	Angaben gemäß § 300 KAGB	26
3.3	Nachtragsbericht	27
3.4	Risikobericht.....	27
3.4.1	Risikomanagementsystem	27
3.4.2	Risiken	28
3.5	Prognosebericht	31
3.6	Sonstige Angaben.....	32
3.6.1	Vergütungsbericht	32
4	Vermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers.....	34
5	Bilanzzeit	39

1 ÜBERBLICK ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Gesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg HRA 19967
Steuernummer	103/187/04908
Emissionsjahr	2019/Platzierungsbeginn 2020
ISIN/WKN/LEI	DE000A2PW9Z6 / A2PW9Z/391200O1UQPCWPOJSF40
Anzahl Gesellschafter	369
Anzahl der umlaufenden Anteile	14.219
Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag	14.219.000,00 € zzgl. 700.950,00 € Ausgabeaufschlag
Mindestzeichnungssumme	5.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Angestrebte Liquiditätsauszahlungen	Nach Abschluss der Investitionsphase rd. 3,5 % - 4,0% p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern
Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020	3,5 %
Steuerliche Behandlung	Vermögensverwaltende Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Wesentlichen der Investmentbesteuerung mit einer 80 % Teilfreistellung unterliegen sollten sowie voraussichtlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung im Privatvermögen hält.
Treuhandkommanditistin	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Nettoinventarwert (NAV) zum 31.03.2020	13.758.907,20 €
Gesamtkostenquote in % zum NAV	0,99 %

2 JAHRESABSCHLUSS

2.1 BILANZ ZUM 31.03.2021

Investmentanlagevermögen	31.03.2021		31.03.2020
	EUR	EUR	TEUR
A. AKTIVA			
1. Anschaffungsnebenkosten		4.363,000
2. Beteiligungen		13.888.078,85200
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben		359.553,71140
Summe Aktiva		14.251.995,56	340
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		209.469,3668
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,0026
3. Sonstige Verbindlichkeiten Andere		283.619,0031
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	14.219.000,00		315
b) Kapitalrücklage	700.950,00		6
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	205.181,85		0
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-106.454,20		0
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	<u>-1.259.770,45</u>		<u>-106</u>
		13.758.907,20215
Summe Passiva		14.251.995,56	340

2.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.04.2020 BIS ZUM 31.03.2021

Investmenttätigkeit	2020 / 2021		2019 / 2020
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	750,00		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	<u>301,50</u>		<u>0</u>
Summe der Erträge		<u>1.051,50</u>	<u>0</u>
2.. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-19.485,00		-5
b) Verwahrstellenvergütung	-6.070,26		0
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.806,17		-13
d) Sonstige Aufwendungen	<u>-1.221.460,52</u>		<u>-88</u>
Summe der Aufwendungen		<u>-1.260.821,95</u>	<u>-106</u>
3. Ordentlicher Nettoertrag		<u>-1.259.770,45</u>	<u>-106</u>
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		<u>-1.259.770,45</u>	
Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	205.578,85		0
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	<u>-397,00</u>	<u>205.181,85</u>	<u>0</u>
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		<u><u>-1.054.588,60</u></u>	<u><u>-106</u></u>

2.3 ANHANG

2.3.1 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 Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.04.2020 bis 31.03.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

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

Da es sich im Vorjahr um kein volles Geschäftsjahr handelte (Rumpfgeschäftsjahr), ist die Vergleichbarkeit zu den Vorjahresdaten eingeschränkt.

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

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

Die **Rückstellungen** werden 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.

2.3.3 Angaben zur Bilanz

2.3.3.1 Vermögensangaben

Die Gesellschaft besitzt 6.970 Aktien mit einem Nominalwert in Höhe von 6.970.000,00 € an dem PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF, Luxemburg, und hält somit 7,76 % der Aktien dieses Zielfonds per 31.03.2021. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV für die Beteiligung am PATRIZIA Europe Residential Plus SICAV-RAIF:

PATRIZIA ERP BRUSSELS BAMBOU:

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

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 5.423 m².
- b) Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 58 Wohnungen und 58 Tiefgaragenstellplätzen in Forest, Brüssel.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2019 erbaut und 2019 von der belgischen Immobiliengesellschaft erworben und wird von der Holdinggesellschaft PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.676 m².
- e) Zum 31.03.2021 beträgt die Leerstandsquote 41,38 % (bezogen auf die Wohneinheiten)
- f) Zum 31.03.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 41,38 %
- g) Zum 31.03.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 58,0 %.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 22.500.000 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Melchior de La Pomélie und Nick Harris, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

PATRIZIA ERP Unival II S.à r.l.:

4363 Esch-sur-Alzette, Boulevard des Lumières 4

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 2.540 m².
- b) Es handelt sich um studentisches Wohnen mit 204 modernen Einheiten, Gewerbeflächen für Einzelhandel/Nahversorgung sowie 94 Tiefgaragenstellplätze.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2017 erbaut und 2019 von der luxemburgischen Objektgesellschaft erworben und wird von der Holdinggesellschaft PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 6.669 m².
- e) Zum 31.03.2021 beträgt die Leerstandsquote 3,92 % (bezogen auf die Wohneinheiten). Die Leerstandsquote für die Gewerbeflächen zum 31.03.2021 beträgt 100 %.
- f) Zum 31.03.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 3,92 %.
- g) Zum 31.03.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 50,2 %.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 54.414.947 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Melchior de La Pomélie und Nick Harris, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

PATRIZIA ARCTIC Amsterdam:

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

- a) Die Grundstücksgröße beträgt rund 2.481 m².
- b) Es handelt sich hierbei um 114 modernen Wohneinheiten sowie 57 Tiefgaragenstellplätze.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2020 erbaut und im gleichen Jahr im Zuge eines Share-Deals von einer luxemburgischen Objektgesellschaft, der PAT ERP Amsterdam S.à r.l., erworben. Diese Gesellschaft wird wiederum von der Holdinggesellschaft PATRIZIA ERP HoldCo S.à r.l. gehalten.
- d) Die Gebäudenutzfläche 7.821 m².
- e) Zum 31.03.2021 beträgt die Leerstandsquote 38,60 %.
- f) Zum 31.03.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 38,60 %.
- g) Zum 31.03.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 54,3 %.
- h) Die Mietverträge sind unbefristet.
- i) Die Immobilie wurde mit dem Verkehrswert in Höhe von 51.700.000 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Herrn M. Onderstal, J. Damhuis und N. Harris, Savills zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft besitzt eine Beteiligung von nominal 4.300.000,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, und hält zum 31.03.2021 einen Anteil von 30,03 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht den Anschaffungskosten.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Hamburg, Schloßstraße 107, 109, 22041 Hamburg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 3.039 m².
- b) Es handelt sich um ein Studentenwohnheim in Hamburg; Stadtteil Wandsbek.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1953 erbaut und in den Jahren 2016 bis 2018 umfassend saniert. Die Immobilie wurde zum 18.09.2019 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.529,32 m².
- e) Zum 31.03.2021 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
- f) Zum 31.03.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
- g) Zum 31.03.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 56,00 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 12,58 Jahre.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 27.030.000 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 130,54 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Timo Bill, IMWECO GmbH, Koblenz zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft besitzt eine Beteiligung von nominal 2.500.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) an der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, und zum 31.03.2021 einen Anteil von 9,29 % an diesem Zielfonds. Der Bilanzansatz entspricht den Anschaffungskosten.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Helsinki, Ratatie 11, 01300 Vantaa, Finnland

- a) Die 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 31.03.2021 beträgt die Leerstandsquote 1,80 %.
- f) Zum 31.03.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,80 %.
- g) Zum 31.03.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 53,59 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 2,66 Jahre.
- l) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 66.500.000,00 € angesetzt.
- m) 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.
- n) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Dipl.-Ing. Karsten Hering, München zugrunde.
- o) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2.3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss zum 31.03.2021 in Höhe von 12.583,86 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 11.781,00 € sowie Kosten für die Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 179.347,50 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Kapitaleinzahlungen von erst im April 2021 beitretenden Zeichnern in Höhe von 283.500,00 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.03.2021	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Sonstige Verbindlichkeiten				
Andere	283.619,00 €	283.619,00 €	0,00 €	0,00 €

2.3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

2.3.4.1 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1.191.615,00 €, Rechtsberatkosten in Höhe von 5.446,45 €, die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 12.583,86 € und sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 11.482,01 €.

2.3.4.2 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,99 %.

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.

2.3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

2.3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.259.770,45 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.259.770,45 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00 €</u>

2.3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	214.295,80 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	14.599.200,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.259.770,45 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>205.181,85 €</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	<u>13.758.907,20 €</u>

2.3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.03.2021 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschaften

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 V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	<u>0,00 €</u>
	<u>0,00 €</u>

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	14.219.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	700.950,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-106.454,20 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	<u>-1.054.588,60 €</u>
	<u>13.758.907,20 €</u>

2.3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.03.2021	31.03.2020
Wert des Investmentvermögens	13.758.907,20 €	214.295,80 €
Anteilwert	967,64 €	680,30 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 13.758.907,20 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 967,64 €. Insgesamt sind 14.219 Anteile im Umlauf. Die wirtschaftliche Darstellung ist im Lagebericht dargestellt.

2.3.6 Sonstige Pflichtangaben

2.3.6.1 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.

2.3.6.2 Geschäftsführung

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

- ◆ Herr Joachim Fritz, Inning am Ammersee, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,
- ◆ Herr Andreas Heibrock, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

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

2.3.6.3 Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, den 30.06.2021

CB Beteiligungs GmbH

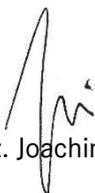


gez. Christian Berger



gez. Tanja Harrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



gez. Joachim Fritz



gez. Andreas Heibrock

3 LAGEBERICHT 2020/2021

3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen 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 mittelbar an der Fondsgesellschaft als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 5.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

3.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

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

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

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

3.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

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

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

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

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

- ◆ Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.
- ◆ Datenschutzbeauftragter:
Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.
- ◆ Interne Revision:
Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.
- ◆ IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:
PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

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

3.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

3.2.1 Standortprofil Luxemburg

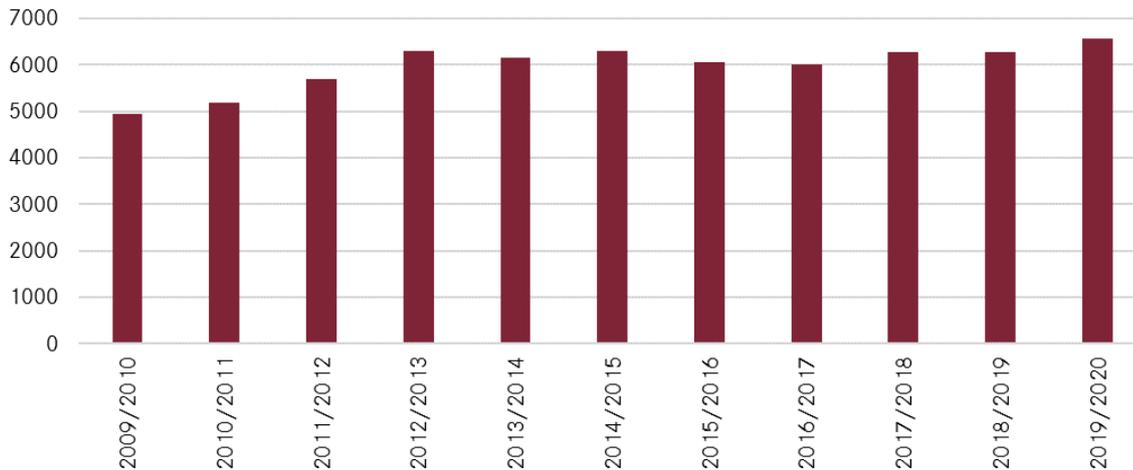
3.2.1.1 Makrolage Luxemburg

Die Stadt Luxemburg ist die Hauptstadt des Großherzogtums Luxemburg im Westen Mitteleuropas. Gemeinsam mit Belgien und den Niederlanden bildet Luxemburg die Benelux-Staaten. Knapp 20 % der Bevölkerung leben in der Hauptstadt. Die Stadt Luxemburg ist neben Brüssel und Straßburg Verwaltungssitz der Europäischen Union. Zudem ist Luxemburg ein wichtiger Finanzplatz. Sie ist nach den Vereinigten Staaten das weltweit zweitgrößte Kompetenzzentrum für Investmentfonds und das größte Private-Banking-Zentrum in der Eurozone.

3.2.1.2 Studentisches Wohnen Luxemburg

Seit 2003 gibt es in Luxemburg eine eigenständige Universität. Im Wintersemester 2019/2020 gab es über 6.500 Studenten an der mehrsprachigen, internationalen und forschungszentrierten Universität. Durch den Aufbau der Universität soll Luxemburg als Forschungsstandort gestärkt und als Wirtschaftsstandort gefestigt werden. Zudem sollen vermehrt ausländische Studenten nach Luxemburg gelockt werden.

Entwicklung Studenten in Luxemburg



Quelle: PATRIZIA, Statistik Luxemburg

3.2.2 Standortprofil Brüssel

3.2.2.1 Makrolage Brüssel

Die Stadt Brüssel bildet das Zentrum der Region Brüssel-Hauptstadt. Die Stadt stellt den Hauptsitz der Europäischen Union sowie den Sitz der NATO, und das Generalsekretariat der Benelux-Union. Durch diese Institutionen haben sich in Brüssel viele internationale Großunternehmen niedergelassen. Zusammen mit seinen umliegenden Gemeinden ist Brüssel als Industrie- und Handelsstadt bekannt. Zwei Universitäten, mehrere Hochschulen und Akademien machen Brüssel zu einem Wissenschaftszentrum. Zudem ist Brüssel im Zentrum des Landes ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bedeutender Wirtschaftsstandort.

3.2.2.2 Wohnimmobilienmarkt Brüssel

Seit Jahren war in Brüssel ein positives Bevölkerungswachstum zu beobachten, mit jährlichen Wachstumsraten von knapp 1 %. Auch die Bevölkerungsprognose für die nächsten zehn Jahre lässt für Brüssel ein weiteres Wachstum von 7,6 % erwarten. Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Der stetige Anstieg der Mieten in Brüssel wurde lediglich 2016 und 2017 unterbrochen und stieg seit 2018 wieder an. Im Vergleich zum Vorjahr wuchsen die Mieten für Wohnimmobilien 2019 um 2,3 % an.

Mietentwicklung in Brüssel



Quelle: PATRIZIA, Observatoire des Loyers - Enquête 2018, 2019 Schätzung

3.2.3 Standortprofil Amsterdam

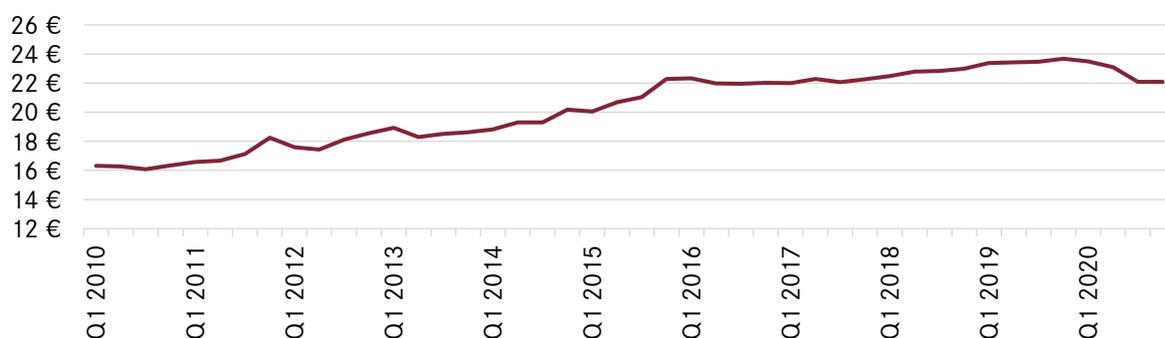
3.2.3.1 Makrolage Amsterdam

Die Hauptstadt der Niederlande ist die einwohnerstärkste Stadt des Landes. In Amsterdam haben viele niederländische Firmen und Banken ihren Hauptsitz, wie z.B. die Brauerei Heineken, der Elektronikkonzern Philips, die Großbanken ABN AMRO, Rabobank und die INF Groep. Auch internationale Unternehmen, wie Cisco Systems, haben sich in Amsterdam angesiedelt. Der Amsterdamer Hafen ist der zweitgrößte in den Niederlanden. Die Tourismusbranche ist eine der bedeutendsten Einnahmequellen der Stadt.

3.2.3.2 Wohnimmobilienmarkt Amsterdam

Der attraktive Standort Amsterdam verzeichnet seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum, mit Wachstumsraten von rund 1% jährlich. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen, so liegt die Bevölkerungsprognose für die nächsten zehn Jahre bei 7,8%. Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl wirkte sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Die Mieten in Amsterdam stiegen von Mitte 2017 bis Ende 2019 kontinuierlich an. Im Jahr 2020 setzte die Corona-Pandemie dem Anstieg ein Ende, sodass die Mieten im Vergleich zum Vorjahr um 6,8% auf 22,08 €/qm/Monat sanken.

Mietentwicklung in Amsterdam



Quelle: PATRIZIA, Pararius

3.2.4 Standortprofil Hamburg

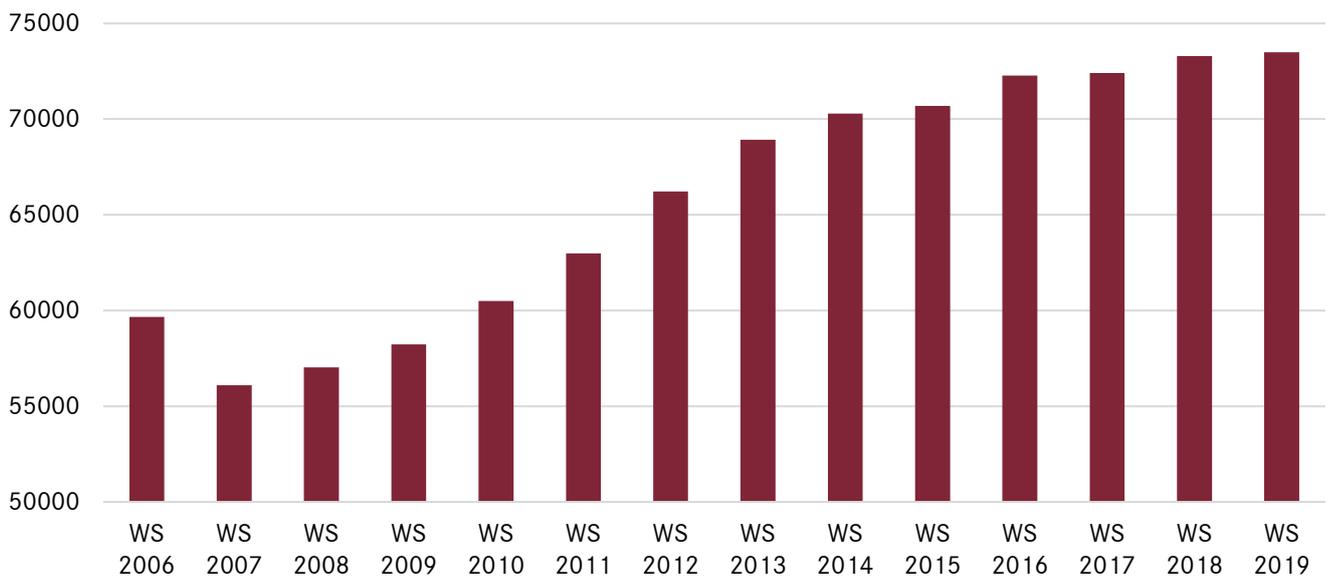
3.2.4.1 Makrolage Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und die achtgrößte Stadt der europäischen Union. Die Elbmetropole hat als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum überregionale Bedeutung und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Der Hamburger Hafen gehört zu den weltweit führenden Seehäfen. Folglich sind die Logistik und die maritime Wirtschaft sowie der Schiffbau und die Mineralölwirtschaft wichtige Wirtschaftszweige. Zudem ist Hamburg ein bedeutender Standort für die Luftfahrtindustrie (z.B. Airbus), Medien und Werbung. Nicht zuletzt ist Hamburg wichtiger Lehr- und Forschungsstandort in Deutschland und Europa. Zu den wichtigsten Einrichtungen zählen die Universität Hamburg, die TU Hamburg-Harburg und die Hochschule für angewandte Wissenschaft Hamburg.

3.2.4.2 Studentisches Wohnen Hamburg

Seit 2007 sind in Hamburg steigende Studentenzahlen zu beobachten. Die Hansestadt gilt mit 18 höheren Bildungseinrichtungen sowie zahlreichen Forschungseinrichtungen als wichtiger Hochschulstandort in Deutschland. Bekanntheit hat neben der Universität und der technischen Hochschule die auf Bauwesen und Stadtentwicklung spezialisierte HafenCity Universität. Knapp 35 % der Studenten kommen aus Hamburg oder dem Umland, etwa 57 % der Studenten aus anderen Regionen in Deutschland und gut 8 % stammen aus dem Ausland.

Entwicklung Anzahl der Studierenden in Hamburg



Quelle: PATRIZIA, Studentenwerk

3.2.5 Standortprofil Vantaa/Helsinki

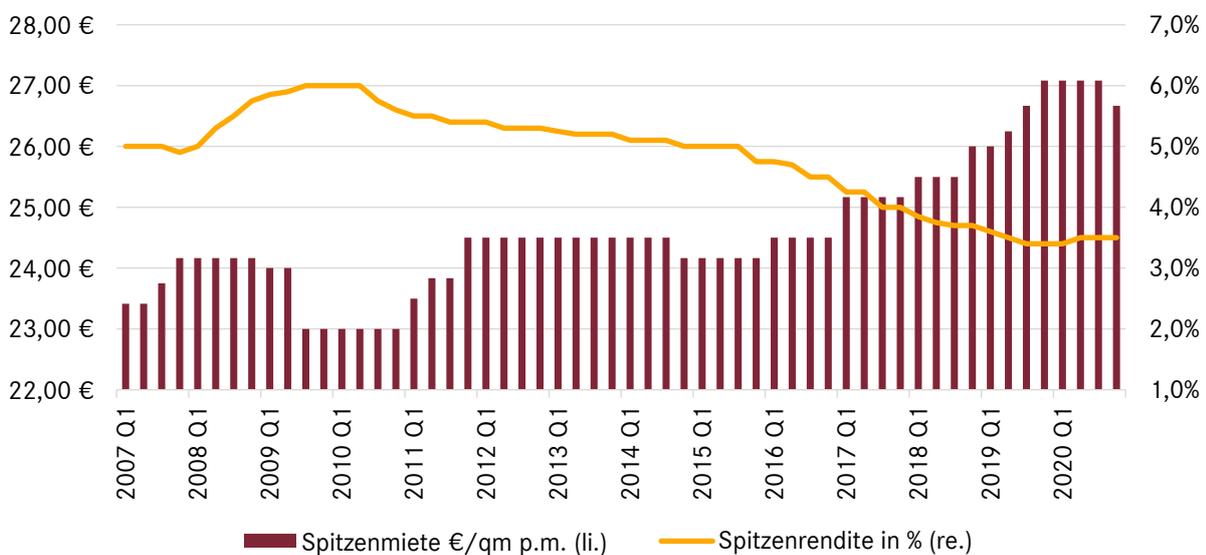
3.2.5.1 Makrolage Vantaa/Helsinki

Vantaa liegt in der als „Hauptstadtregion“ 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.

3.2.5.2 Büroimmobilienmarkt Vantaa/Helsinki

Die Metropolregion Helsinki zählt zu den wichtigsten wirtschaftlichen Regionen in Finnland und wurde hart von der Pandemie getroffen, wenngleich nicht so stark wie andere Regionen in Europa. Die Wirtschaft sank 2020 um 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch auf dem Arbeitsmarkt waren die Auswirkungen zu spüren. Die Arbeitslosenquote stieg an und lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 7,5 %. Der Bürovermietungsmarkt Helsinki zeigte sich 2020 stabil. Zum Ende des Jahres 2020 lag die Leerstandsquote bei 12,5 %. Nachdem die Spitzenmiete seit dem 4.Quartal 2019 konstant bei 27,00 €/qm lag, fiel diese im 4.Quartal 2020 auf 26,70 €/qm. Die Spitzenrendite stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkt auf 3,5 %.

Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Vantaa/Helsinki



Quelle: PATRIZIA, PMA

3.2.6 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Platzierung des Eigenkapitals wurde im Geschäftsjahr 2020/2021 fortgesetzt. So konnten im Betrachtungszeitraum 13.904.000,00 € zzgl. Ausgabeaufschlag platziert werden. Der Gesellschafterbeitritt der noch im März 2021 angenommenen Gesellschafter (283.500,00 € inkl. Ausgabeaufschlag) erfolgt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 01.04.2021. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Mit Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 18.08.2020 wurde der Platzierungszeitraum bis zum 31.12.2021 verlängert.

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

3.2.7 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mindestens 70 % in professionell gemanagte Immobilienfonds (Zielfonds), deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle beziehungsweise alternative Wohnimmobilien an europäischen Standorten vorsieht und/oder in Immobilienfonds, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten.

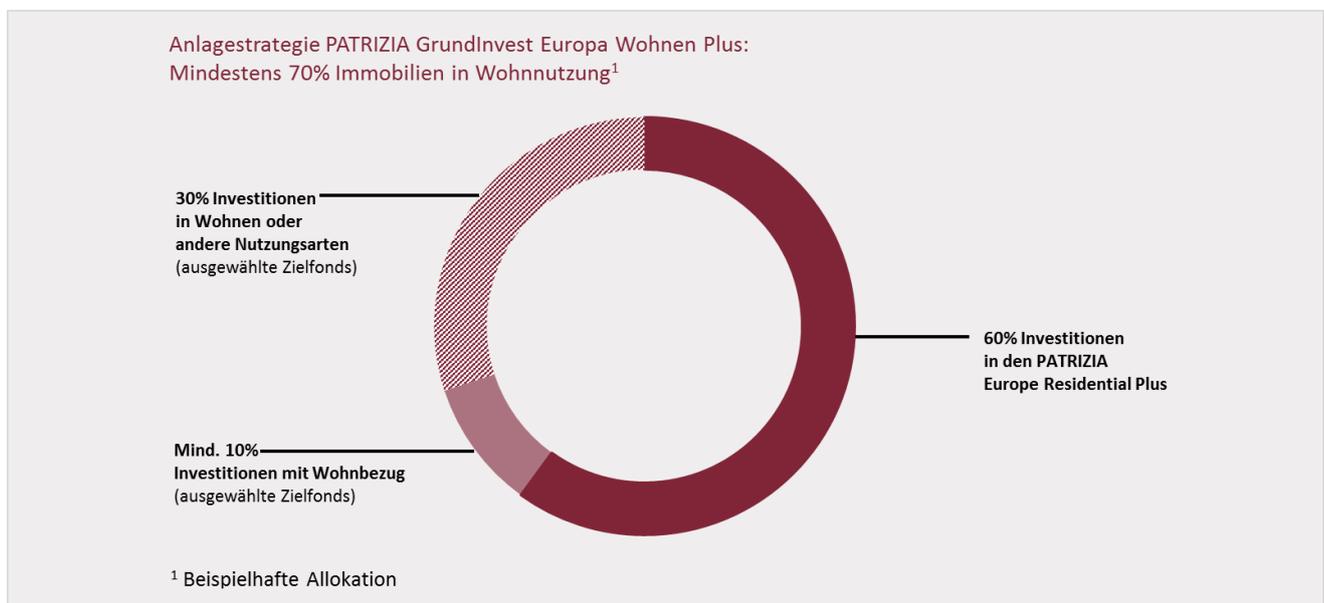
Dabei werden 60 % des der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den bereits existierenden geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus („Maßgeblicher Zielfonds“) investiert werden, bei dem die PATRIZIA GrundInvest insbesondere als Anlageberater für das Portfoliomanagement fungiert. Der Fonds investiert insbesondere in ausgewählte Wohnimmobilien in prosperierenden Regionen Europas.

Maximal 30 % werden in einen oder mehrere weitere AIF investiert, deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in Wohnen oder andere Nutzungsarten vorsieht. Dabei können diese AIF auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.

Die Investitionen dürfen nur in AIF erfolgen, die in Euro denominated sind und die keine Währungsrisiken beinhalten.

Die Anlagegrenzen müssen spätestens am Stichtag ein Jahr nach dem Ende der Platzierungsfrist der Fondsgesellschaft erfüllt sein.

In der folgenden Grafik ist eine beispielhafte Allokation der Anlagestrategie des PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus dargestellt.



Zum 31.03.2021 hält die Fondsgesellschaft folgende Beteiligungen:

PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF

Key Facts Fonds	PATRIZIA Europe Residential Plus
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Paneuropäische Core bis Value-Add Strategie ◆ Diversifizierter buy-to-hold und buy-to-improve Ansatz – ergänzt um eine mögliche selektive Privatisierungsstrategie ◆ Fokus auf traditionelle und moderne Wohnformen – sowie untergeordnet gemischt genutzte Immobilien mit teilweise gewerblichen Nutzungen
Zielmarkt	◆ Eurozone (mit derzeitigem Fokus auf Deutschland und Benelux)
Fremdkapitalquote	◆ 50 % (max. 60 % - auf Objektebene zum Zeitpunkt des Ankaufs)
Zielvolumen	◆ Angestrebt 500 Mio. € Investitionsvolumen
Investitionsphase	◆ Bis zu 30 Monate für den Portfolioaufbau
Fondslaufzeit	◆ Bis 31. Dezember 2031 (mit Verlängerungsoptionen)
Mindestbeteiligung	◆ 200.000,00 € für deutsche Anleger
Investitionsrestriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Max. 49 % Allokation pro Land ◆ Investitionen in mind. 3 Ländern
Zielrenditen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gesamrendite: > 5,0 % p.a. ◆ Ausschüttungsrendite: 3,75 – 4,25 % p.a.
Währung	◆ Euro- keine Währungsrisiken

Der PATRIZIA Europe Residential Plus hat mittlerweile die folgenden Immobilien mittelbar angebunden:

Immobilienanlegeobjekt	Studentenapartments in Luxemburg
Adresse	Boulevard des Lumières 4, 4363 Esch-sur-Alzette, Luxemburg, Luxemburg
Baujahr/Fertigstellung	2017
Hauptnutzung	Studentisches Wohnen mit 204 modernen Einheiten (Wohnungsgrößen 21 – 37 m ²)
Vermietungsstand zum 31.03.2021	96,08 % (nach Wohneinheiten)

Immobilienanlegeobjekt	Wohnungen in Brüssel
Adresse	Avenue de Haveskercke 40 – 62, Rue du Bambou 18 – 38, 1190 Forest, Belgien
Baujahr/Fertigstellung	2019
Hauptnutzung	58 hochwertige Wohneinheiten mit Küchen (Wohnungsgrößen 39 – 124 m ²)
Vermietungsstand zum 31.03.2021	58,62 % (nach Wohneinheiten)

Immobilien­daten Anlage­objekt	Wohnungen in Amsterdam
Adresse	Hellingstraat 100 – 245, Ms. Van Riemsdijkweg 18 – 152, 1033 PG Amsterdam, Niederlande
Baujahr/Fertigstellung	2019
Hauptnutzung	114 hochwertige Wohneinheiten mit Küchen (Wohnungsgrößen 51 – 127 m ²)
Vermietungsstand zum 31.03.2021	61,40 % (nach Wohneinheiten)

Weiterhin hat der Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus ein Neubauobjekt in Hamburg angebunden, welches aber erst nach Baufertigstellung voraussichtlich im 2. Halbjahr 2021 vom Zielfonds übernommen werden kann.

Die Fondsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020/2021 ihre Beteiligung in Höhe von 200.000,00 € am PATRIZIA Europe Residential Plus sukzessive um 6.770.000,00 € auf 6.970.000,00 € erhöht. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 7.158.817,30 €. Für das Geschäftsjahr 2020 wird – vorbehaltlich dem Beschluss der Aktionärsversammlung im Juni 2021 – eine Auszahlung in Höhe von 4,00 % (zeitanteilig gemäß Beitritt) zum 30.06.2021 geleistet; dies entspricht einem Betrag in Höhe von 35.166,66 €.

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

Key Facts Fonds	PATRIZIA Hamburg Schloßstraße
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Clubdeal mit insgesamt drei professionellen Anlegern ◆ Laufende Auszahlungen aus regelmäßigen Einnahmenüberschüsse aus Vermietung (Betreiberkonzept mit 15jährigem Mietvertrag) ◆ Schlussauszahlung nach Veräußerung des Anlageobjekts
Zielvolumen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 29.438.000,00 € Gesamtinvestition ◆ 14.300.000,00 € Eigenkapital
Fondslaufzeit	◆ Grundlaufzeit 15 Jahre (mit Verlängerungsoptionen durch Beschluss der Investoren), angestrebter Zeitpunkt für den Exit gemäß Anlagestrategie: nach rd. 10 Jahren
Zielrendite	◆ Ausschüttungsrendite: 4,25 % p.a.

Immobilien­daten Anlage­objekt	Studentenapartment Hamburg-Wandsbek
Adresse	Schloßstraße 107 – 109, 22041 Hamburg, Deutschland
Baujahr/Kernsanierung	1953/2016 - 2018
Hauptnutzung	Hochwertige Studentenwohnanlage mit 157 Apartments
Vermietungsstand zum 31.03.2021	100 %

Die Fondsgesellschaft hat Ende April 2020 eine Beteiligung in Höhe von 4.300.000,00 € am PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße, einem inländischen geschlossenen Spezial-AIF gemäß KAGB, gezeichnet und das Eigenkapital in fünf Raten eingezahlt. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 4.316.761,55 €. Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß dem Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Zielfonds eine Auszahlung in Höhe von 4,25 % (zeitanteilig gemäß Ratenzahlung) zum 30.06.2021 geleistet; dies entspricht einem Betrag in Höhe von 59.854,17 €.

PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Key Facts Fonds	PATRIZIA GrundInvest Helsinki
Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Geschlossener Publikums-Immobilienfonds ◆ Laufende Auszahlungen aus regelmäßigen Einnahmenüberschüsse aus Vermietung ◆ Schlussauszahlung nach Veräußerung des Anlageobjekts
Zielvolumen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 74.323.500,00 € Gesamtinvestition ◆ 36.500.000,00 € Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag
Fondslaufzeit	◆ Angestrebter Zeitpunkt für den Exit gemäß Anlagestrategie: rd. 10 Jahre (Grundlaufzeit 15 Jahre mit Verlängerungsoptionen durch Beschluss der Investoren)
Zielrendite	◆ Ausschüttungsrendite: 4,5 % p.a. nach Steuern

Immobilien Daten Anlageobjekt	Büroimmobilie in Vantaa/Helsinki
Adresse	Ratatie 11, 01300 Vantaa (Hauptstadtregion Helsinki), Finnland
Baujahr	2015 - 2017
Hauptnutzung	Büroimmobilie mit einer Vielzahl von Mietern
Vermietungsstand zum 31.03.2021	98,20 %

Die Fondsgesellschaft hat im Februar und März 2021 zwei Beteiligungen in Höhe von insgesamt 2.500.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag am PATRIZIA GrundInvest Helsinki, einem geschlossenen Publikums-AIF, gezeichnet und die Kapitaleinlagen entsprechend geleistet. Die beim PATRIZIA GrundInvest Helsinki anfallende Eigenkapitalvermittlungsvergütung in Höhe von 8,5 % bezogen auf das Nominalkapital (= 212.500,00 €) hat die Fondsgesellschaft zurückerstattet bekommen. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt 2.412.500,00 €. Im Jahr der Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der tatsächliche Kaufpreis angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 hat die Fondsgesellschaft eine anteilige Auszahlung in Höhe von 750,00 € für die Beteiligung am PATRIZIA Europe Residential Plus für das Geschäftsjahr 2019 erhalten.

Das Fondskonzept sieht keine Initialkosten für die PATRIZIA auf Ebene der Fondsgesellschaft vor. Im Geschäftsjahr wurde ein Betrag in Höhe von 1.191.615,00 € für die Eigenkapitalvermittlung aufgewendet.

3.2.8 Lage der Gesellschaft

3.2.8.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020/2021 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -1.259.770,45 € (VJ: -106.454,20 €).

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 750,00 € (VJ: 0,00 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 301,50 € (VJ: 0,00 €) erzielt.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung 19.485,00 € (VJ: 4.908,75 €), Verwahrstellenvergütung 6.070,26 € (VJ: 80,34 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 13.806,17 € (VJ: 12.859,50 €) und sonstigen Aufwendungen 1.221.460,52 € (VJ: 88.605,61 €). Wesentliche

Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlusserstellung 12.583,86 € (11.900,00 €), steuerliche Beratung 333,20 € (VJ: 1.951,61 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten 5.446,45 € (VJ: 28.066,85 €), sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft 11.482,01 € (VJ: 2.216,50 €) sowie Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung 1.191.615,00 € (VJ: 44.200,00 €).

3.2.8.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 13.758.907,20 € und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 14.219.000,00 €, der Kapitalrücklage in Höhe von 700.950,00 €, den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 205.578,85 €, dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -106.454,20 € und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.259.770,45 €.

3.2.8.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.03.2021 über Beteiligungen an dem PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF, an der PATRIZIA Grundinvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und an der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Höhe von insgesamt 13.888.078,85 € sowie über Bankguthaben in Höhe von 359.553,71 €. Forderungen bestehen zum Stichtag nicht.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses (12.583,86 €), die Jahresabschlussprüfung (11.781,00 €), die Eigenkapitalvermittlung (179.347,50 €), die Verwahrstellenvergütung (4.200,00 €), die Bundesbankmeldungen (178,50 €) sowie die Veröffentlichungsgebühren (1.378,50 €) gebildet.

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 283.619,00 €. Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Zeichnerbeitritten des Folgejahres in Höhe von 283.500,00 €.

3.2.8.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.03.2021 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen		
PATRIZIA Europe Residential Plus	7.158.817,30	52,03
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße	4.316.761,55	31,37
PATRIZIA GrundInvest Helsinki	2.412.500,00	17,53
Anschaffungsnebenkosten	4.363,00	0,03
Barmittel und Barmitteläquivalente	359.553,71	2,61
Passiva		
Rückstellungen	209.469,36	-1,52
Sonstige Verbindlichkeiten	283.619,00	-2,06
Fondsvermögen	13.758.907,20	100,00

3.2.8.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.03.2021

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.03.2021 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.03.2021	13.758.907,20 €	14.219	967,64 €
31.03.2020	2.142.295,80 €	315	680,30 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 14.219.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 14.219 Anteile.

Der oben genannte rechnerische Anteilwert bezieht sich auf die noch laufende Beitrittsphase und besitzt deshalb bis zum Ende des Platzierungszeitraums nur eingeschränkte Aussagekraft.

3.2.8.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Vergütung PATRIZIA GrundInvest	11.750,00 €
Vergütung Verwahrstelle	6.070,26 €
Vergütung Komplementärin	7.735,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.806,17 €
Jahresabschlusserstellung	12.583,86 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	5.779,65 €
Sonstige laufende Kosten	11.482,04 €
Gesamt	69.206,95 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,99 %

3.2.8.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,97 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht 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.

3.3 NACHTRAGSBERICHT

Bis Mitte Mai 2021 konnten weitere 4.197.000,00 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) an Eigenkapital platziert werden.

Die Fondsgesellschaft hat Ende April 2021 eine weitere Beteiligung am Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG gezeichnet und somit ihre nominelle Kommanditbeteiligung auf insgesamt 4.099.000,00 € erhöht. Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft Ende Mai 2021 eine weitere Beteiligung am maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus in Höhe von 1.800.000,00 € gezeichnet. Die Gesamtbeteiligung beträgt am PATRIZIA Europe Residential Plus nunmehr 8.770.000,00 €.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2021 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine Auszahlung in Höhe von 3,50 % zum 30.06.2021 geleistet wird.

3.4 RISIKOBERICHT

3.4.1 Risikomanagementsystem

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

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

Zur Messung und Steuerung der 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.

3.4.2 Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus 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. der Zielfonds:

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

Fremdfinanzierung:

Die Zielfonds und/oder (ggf. vorgeschaltete) Immobiliengesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, ggf. im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investitionen werden insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der jeweiligen Zielfonds bzw. der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital des entsprechenden Zielfonds bzw. der entsprechenden Immobiliengesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich bei durchgreifender Betrachtung Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Sofern der jeweilige Zielfonds bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das entsprechende Anlageobjekt betrieben wird.

Liquiditäts- und 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 (z. B. die PATRIZIA GrundInvest und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Das steuerliche Risiko auf Ebene des Anlegers, beispielsweise die Behandlung der Fondsbeteiligung als solche und möglicher Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) und/der Kapitalrückzahlungen aus dem Fonds an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem alleine zu tragen.

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

Es steht derzeit noch nicht abschließend fest, an welchen Vermögensgegenständen bzw. Zielfonds sich die Fondsgesellschaft beteiligen wird. Die Fondsgesellschaft wird zwar den größten Teil ihrer möglichen Investitionen konzeptgemäß in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus investieren, dieser Zielfonds hat jedoch – außer einem Startportfolio – seine Investitionsphase noch nicht abgeschlossen. Es steht insofern noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien der Fonds, gerade auch mittelbar über die Zielfonds, investieren wird (sog. „(Semi-)Blind Pool“). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Fondsgesellschaft (und/oder der Zielfonds). Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage insofern um einen „Semi-Blind-Pool“ handelt, können auch die Ergebnisse nicht bzw. nur schwer geplant bzw. geschätzt werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Fondsgesellschaft bzw. die Zielfonds an denen sie sich beteiligt entsprechend dem Anlageziel bzw. der Anlagepolitik geeignete Immobilien mittelbar oder unmittelbar erwerben kann. Sollte dies nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lassen sich die Anlageziele nicht erreichen bzw. lässt sich die Anlagenpolitik, auch der Fondsgesellschaft, nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts der Fondsgesellschaft, aber auch der Zielfonds, steht weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich Investitionen erfolgen können bzw. in welchem Volumen ein Immobilienportfolio mittelbar oder unmittelbar aufgebaut und anschließend verwaltet werden kann. Dies hängt insbesondere auch vom Platzierungserfolg während der Emissionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft aber auch der Zielfonds an Investoren und von der anteiligen Erlangung von Fremdkapital am Kapitalmarkt gemäß dem Fondskonzept ab.

Zwar strebt die Fondsgesellschaft als auch die jeweiligen Zielfonds eine Größenordnung für die zu tätigen Investitionen und für die entsprechenden Investitionszeiträume an, ob diese jedoch erreicht werden kann, ist nicht einzuschätzen. Tatsächlich kann sich ein deutlich geringeres Investitionsvolumen oder auch ein deutlich größeres Investitionsvolumen und auch abweichende Zeitpunkte bzw. Zeiträume für die Durchführung von geeigneten Investitionen ergeben. Hieraus können sich aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren (z. B. Fixkosten des Fonds und dessen Auswirkung auf die Rentabilität bei unterschiedlichen Fondsvolumen, tatsächlicher Anlagezeitpunkt von zur Verfügung stehendem Eigenkapital auf Fondsebene) erhebliche, auch negative, Auswirkungen auf die erreichbare Rentabilität und die Wertentwicklung der Fondsanteile ergeben, die auch signifikant von den angestrebten Anlagezielen abweichen.

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

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

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

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

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort der konkreten – auch von Zielfonds – erworbenen Immobilien die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der jeweiligen Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere nicht, sofern sich der Immobilienmarkt – wie derzeit – in einer Hochphase des Zyklus befindet. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkreten erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und die vorgeschalteten Zielfonds, in die investiert werden wird, haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

3.5 PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Erträgen aus den gezeichneten Immobilien-Zielfonds bzw. Immobilienbeteiligungen abhängig. Das Fondskonzept sieht nach Abschluss der konform zur Anlagestrategie getätigten Investitionen, bei konzeptgemäßen Verlauf und annahmegemäßer Erreichung dieser Anlageziele kumuliert eine Ausschüttungsrendite von rd. 3,5 % - 4,0 % p.a. sowie eine Gesamtrendite von >4,5 % p. a. (jeweils vor Steuern und bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor. Die aktuell gezeichneten drei Zielfonds streben nach Abschluss der Investitionsphase Auszahlungen in einer Bandbreite von 3,75 % bis 4,50 % p.a. (vor Steuern bzw. betreffend dem Zielfonds PATRIZIA GrundInvest Helsinki nach Steuern) an. Im Rahmen der noch laufenden Platzierungsphase werden noch weitere Kapitalanteile eingeworben und das Gesellschaftskapital sukzessive erhöht. Je nach Entwicklung des Gesellschaftskapitals können noch ein oder mehrere Immobilien-Zielfonds bzw. Immobilienbeteiligungen, die konform zur Anlagestrategie sind, erworben werden.

Der Wohnsektor zeigte sich im Verlauf der Corona-Pandemie bisher relativ widerstandsfähig. Trotzdem ist auch dieser Sektor nicht völlig immun und es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten innerhalb des Wohnimmobilienuniversums. So sind die Auswirkungen im befristeten Wohnsektor aufgrund der Entwicklungen bei relevanten Institutionen (z.B. Universitätsbereich) im Markt ganz allgemein nicht unerheblich. Bestehende Mietverträge werden gemäß von Marktberichten teilweise von Studenten gekündigt, da die Veranstaltungen online stattfinden und nicht mehr ortsgebunden sind. Außerdem halten sich Interessenten mit Umzügen und der Anmietung von Wohnungen in der aktuellen Covid-19-Pandemie zurück und warten die weitere Entwicklung ab bzw. Einschränkungen bei möglichen Besichtigungen wirken sich aus. Gerade auch die Erstvermietungen von neu errichteten Wohnungen laufen so langsamer als zuvor. Daraus ergeben sich längere Vermietungs- bzw. Leerstandszeiten, da die Nachfrage spürbar seit dem Beginn der Covid-19-Pandemie nachgelassen hat. Damit sind die Auswirkungen aus heutiger Sicht auf das Geschäftsjahr 2021/2022 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle, Leerstandszeiten und Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Zielfonds nicht absehbar und können das Gesamtergebnis auf Fondsebene negativ beeinflussen.

3.6 SONSTIGE ANGABEN

3.6.1 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

Der Gesamtpool der variablen Vergütung als die Summe der ermittelten maximal erreichbaren Beträge an variabler Vergütung wird vor Gewährung der Prüfung unterzogen, ob dieses Gesamtvolumen im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation und Liquidität der Gesellschaft angemessen ist; andernfalls sind die variablen Vergütungen (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 2020 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.234.584 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.495.084 € und variable Vergütungsanteile von 739.500 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2020 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.004.089 € gezahlt.

Augsburg, den 30.06.2021

CB Beteiligungs GmbH



gez. Christian Berger



gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



gez. Joachim Fritz



gez. Andreas Heibrock

4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. März 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. April 2020 bis 31. März 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. April 2020 bis 31. März 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. März 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. April 2020 bis 31. März 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. März 2021 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 unser Prüfungsurteil

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen,

der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffene wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30.06.2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Griesbeck
Wirtschaftsprüfer



Kunze-Moser
Wirtschaftsprüferin



5 BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Augsburg, den 30.06.2021

CB Beteiligungs GmbH



gez. Christian Berger

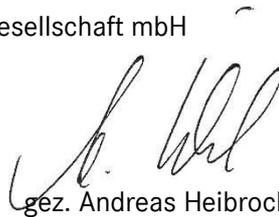


gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



gez. Joachim Fritz



gez. Andreas Heibroek