

JAHRESBERICHT ZUM 31.12.2022

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



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|----|
| 1 | Überblick zur Fondsgesellschaft..... | 4 |
| 2 | Jahresabschluss..... | 5 |
| 2.1 | Bilanz zum 31.12.2022..... | 5 |
| 2.2 | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2022..... | 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..... | 8 |
| 2.3.4 | Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung..... | 9 |
| 2.3.4.1 | Sonstige Aufwendungen..... | 9 |
| 2.3.4.2 | Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung..... | 9 |
| 2.3.5 | Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung..... | 9 |
| 2.3.5.1 | Verwendungsrechnung..... | 9 |
| 2.3.5.2 | Entwicklungsrechnung..... | 9 |
| 2.3.5.3 | Entwicklung der Kapitalkonten..... | 10 |
| 2.3.5.4 | Vergleichende Übersicht..... | 10 |
| 2.3.5.5 | Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV..... | 10 |
| 2.3.6 | Sonstige Pflichtangaben..... | 10 |
| 2.3.6.1 | Gesellschafter..... | 10 |
| 2.3.6.2 | Geschäftsführung..... | 10 |
| 2.3.6.3 | Angaben zur Transparenz..... | 11 |
| 2.3.6.4 | Angaben zu EU-TaxVO..... | 11 |
| 2.3.6.5 | Angaben zum Vergütungsbericht..... | 11 |
| 2.3.7 | Nachtragsbericht..... | 12 |
| 3 | Lagebericht 2022..... | 13 |
| 3.1 | Grundlagen der Gesellschaft..... | 13 |
| 3.1.1 | Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen..... | 13 |
| 3.1.2 | Anlagestrategie und Anlageziele..... | 13 |

| | | |
|---------|--|----|
| 3.1.3 | Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft | 14 |
| 3.2 | Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht..... | 16 |
| 3.2.1 | Standortprofil Heidelberg | 16 |
| 3.2.1.1 | Makrolage Heidelberg..... | 16 |
| 3.2.1.2 | Büroimmobilienmarkt Heidelberg..... | 17 |
| 3.2.2 | Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum..... | 19 |
| 3.2.3 | Geschäftsverlauf | 19 |
| 3.2.4 | Lage der Gesellschaft..... | 20 |
| 3.2.4.1 | Ertragslage | 20 |
| 3.2.4.2 | Finanzlage | 21 |
| 3.2.4.3 | Vermögenslage..... | 21 |
| 3.2.4.4 | Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB | 22 |
| 3.2.4.5 | Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2022..... | 22 |
| 3.2.4.6 | Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote..... | 22 |
| 3.2.4.7 | Angaben gemäß § 300 KAGB | 23 |
| 3.3 | Risikobericht..... | 24 |
| 3.3.1 | Risikomanagementsystem..... | 24 |
| 3.3.2 | Risiken | 24 |
| 3.4 | Ausblick..... | 27 |
| 4 | Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 29 |
| 5 | Bilanzzeit..... | 34 |

1 ÜBERBLICK ZUR FONDSGESELLSCHAFT

| | |
|--|--|
| Gesellschaft | PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG |
| Sitz | Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg |
| Handelsregister | Amtsgericht Augsburg HRA 20734 |
| Steuernummer | 103/187/05300 |
| Emissionsjahr | 2022 |
| ISIN/WKN/LEI | DE000A3DJE94/A3DJE9/3912000EZ57GHLQCZ516 |
| Anzahl Gesellschafter | 410 |
| Anzahl der umlaufenden Anteile | 25.800 |
| Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag (Platzierungsphase) | 25.800.000,00 € zzgl. 1.289.000 € Ausgabeaufschlag |
| Investmentuniversum | Die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine gemischt genutzte Immobilie in Heidelberg („Anlageobjekt“). |
| Vermietungsstand zum 31.12.2022 | 93,61 % |
| Anlagedauer | Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb langfristig bewirtschaftet bzw. vermietet werden soll (vgl. Abschnitt 5.3 Verkaufsprospekt). |
| Fondsvolumen/Gesamtinvestitionskosten (durchgreifende Betrachtung) | 104.821.500 € |
| Angestrebte Liquiditätsauszahlungen | Durchschnittlich 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern. |
| Auszahlung für das Geschäftsjahr 2022 (zeitanteilig) | 4,5 % p.a. |
| Steuerliche Behandlung | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen |
| Treuhandkommanditistin | PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |
| Kapitalverwaltungsgesellschaft | PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |
| Assetmanager | PATRIZIA Deutschland GmbH |
| Verwahrstelle | Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG |
| Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
| Nettoinventarwert (NAV) zum 31.12.2022 | 24.139.233,04 € |
| Gesamtkostenquote in % zum 31.12.2022 | 5,01 % |

2 JAHRESABSCHLUSS

2.1 BILANZ ZUM 31.12.2022

| Investmentanlagevermögen | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|------------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| A. AKTIVA | | | |
| 1. Beteiligungen | | 1.832.290,31 | 0 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben | | 1.559.198,80 | 4 |
| 3. Forderungen Andere Forderungen | | 41.648.024,65 | 37.270 |
| 4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | | 0,00 | 90 |
| Summe Aktiva | | 45.039.513,76 | 37.364 |
| B. PASSIVA | | | |
| 1. Rückstellungen | | 144.633,60 | 12 |
| 2. Kredite von Kreditinstituten | | 18.181.329,50 | 37.310 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 1.930.753,82 | 42 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten Andere | | 643.563,80 | 0 |
| 5. Eigenkapital | | | |
| Kapitalanteil Kommanditisten | | | |
| a) Kapitalanteile | 25.800.000,00 | | 20 |
| b) Kapitalrücklage | 1.289.000,00 | | 0 |
| c) nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 1.831.391,31 | | -25 |
| d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag | -84.940,89 | | 0 |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -4.696.217,38 | | -85 |
| f) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | <u>0,00</u> | | <u>90</u> |
| | | 24.139.233,04 | 0 |
| Summe Passiva | | 45.039.513,76 | 37.364 |

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

| Investmenttätigkeit | 2022 | | 2021 |
|---|----------------------|-----------------------------|--------------------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| 1. Aufwendungen | | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | -472.152,79 | | -30 |
| b) Verwaltungsvergütung | -18.445,00 | | 0 |
| c) Verwahrstellenvergütung | -10.795,44 | | 0 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -19.761,00 | | 0 |
| e) Sonstige Aufwendungen | <u>-4.175.063,15</u> | | <u>-55</u> |
| Summe der Aufwendungen | | <u>-4.696.217,38</u> | <u>-85</u> |
| 2. Ordentlicher Nettoertrag | | <u>-4.696.217,38</u> | <u>-85</u> |
| 3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | <u>-4.696.217,38</u> | <u>-85</u> |
| 4. Zeitwertveränderung | | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.856.709,60 | | 0 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | <u>0,00</u> | | <u>-25</u> |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | | <u>1.856.709,60</u> | <u>-25</u> |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres | | <u>-2.839.507,78</u> | <u>-110</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 Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 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 haftendem Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 274 a und 288 HGB i.V.m. § 264a Abs. 1 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.

Beim Vorjahr handelt es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr vom 07. September 2021 bis zum 31. Dezember 2021. Die Vergleichbarkeit ist daher nur eingeschränkt gegeben.

2.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des § 249 HGB Abs. 1 i.V.m. § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten grundsätzlich alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

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

2.3.3 Angaben zur Bilanz

2.3.3.1 Vermögensangaben

Die Fondsgesellschaft hält 89,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 899,00 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV: Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 13.507 m².
- b) Es handelt sich um eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie einer Tiefgarage in Heidelberg – Stadtteil Bahnstadt.
- c) Die Immobilie wurde in den Jahren 1992/1993 erbaut und Ende November 2021 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 26.281 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 6,39 %
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 6,39 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 56,10 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen rd. 6,2 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i.H.v. 90.000.000 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Timo Bill (IMWECO GmbH) zugrunde.
- k) 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 in Höhe von 1.559.198,80 € enthalten.

Die Forderungen resultieren aus einer Forderung gegen die PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG, Augsburg, in Höhe von 41.648.024,65 €. Diese Position wird sich im Zuge der Ausplatzierung des Emissionskapitals im nächsten Jahr deutlich verringern.

Die Rückstellungen in Höhe von 144.633,60 € beinhalten im Wesentlichen die Kosten der Platzierungsgarantie in Höhe von 109.800,00 €, die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 12.840,10 €, die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 11.966,50 € sowie die Kosten der Verwahrstelle in Höhe von 8.200,00 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 18.181.329,50 € resultieren aus der noch valuierten Eigenkapital-zwischenfinanzierung bei der Commerzbank AG.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.930.753,82 € resultieren aus Kosten für die Fremd- sowie Eigenkapitalvermittlung, steuerliche Beratung sowie für Recht- und Beratungskosten.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 643.563,80 € handelt es sich um Zahlungen von erst im Folgejahr beitretenden Anlegern sowie Negativzinsen für das 4. Quartal 2022.

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 |
|--|---------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Kredite von Kreditinstituten | 18.181.329,50 € | 18.181.329,50 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL | 1.930.753,82 € | 1.930.753,82 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Sonstige Verbindlichkeiten Andere | 643.563,80 € | 643.563,80 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 20.755.647,12 € | 20.755.647,12 € | 0,00 € | 0,00 € |

2.3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

2.3.4.1 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 4.175.063,15 € enthalten im Wesentlichen Kosten der Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 2.200.007,50 €, der Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.806.000,00 €, die Kosten der Platzierungsgarantie in Höhe von 109.800,00 €, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 38.283,74 € sowie Jahresabschlusskosten in Höhe von 12.840,10 €.

2.3.4.2 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 5,01 Prozent.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

2.3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

2.3.5.1 Verwendungsrechnung

| | |
|---|-----------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -4.696.217,38 € |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten | 0,00 € |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten | 4.696.217,38 € |
| 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 | -90.259,18 € |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0,00 € |
| 2. Zwischenentnahmen | 0,00 € |
| 3. Mittelzufluss | |
| a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten | 27.069.000,00 € |
| b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten | 0,00 € |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -4.696.217,38 € |

| | |
|--|------------------------|
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | <u>1.856.709,60 €</u> |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | <u>24.139.233,04 €</u> |

2.3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2022 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

| | |
|---|------------------------|
| 1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage) | 25.800.000,00 € |
| 2. Kapitalkonto II (Agio) | 1.289.000,00 € |
| 3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen) | 0,00 € |
| 4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge) | -110.259,18 € |
| 5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | -2.839.507,78 € |
| | <u>24.139.233,04 €</u> |

2.3.5.4 Vergleichende Übersicht

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------|-----------------|--------------|
| Wert des Investmentvermögens | 24.139.233,04 € | -90.259,18 € |
| Anteilwert | 935,63 € | -4.512,96 € |

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 24.139.233,04 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 935,63 €. Insgesamt sind 25.800 Anteile im Umlauf.

2.3.6 Sonstige Pflichtangaben

2.3.6.1 Gesellschafter

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

2.3.6.2 Geschäftsführung

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

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

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

2.3.6.3 Angaben zur Transparenz

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

2.3.6.4 Angaben zu EU-TaxVO

Neben der Berücksichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) in den Investitionsentscheidungsprozessen, bewirbt die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für dieses geschlossene Publikums-Investitionsvermögen ökologische und/oder soziale Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung, tätigt aber keine nachhaltigen Investitionen. Auf diese wird im Anhang zum Jahresbericht bei den Regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten eingegangen.

2.3.6.5 Angaben zum Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

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

2.3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand zum 31.03.2023 beträgt 94,92 %.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022 eine (zeitanteilige) Auszahlung in Höhe von 4,5 % zum 30.06.2023 geleistet wird. Die Auszahlungshöhe wird in der Fondsgesellschaft als zentraler Leistungsindikator angesehen.

Augsburg, den 26. April 2023

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WS Beteiligungs GmbH



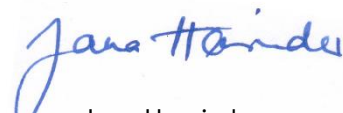
Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek



Christian Berger
Komplementärin



Jana Hanrieder

3 LAGEBERICHT 2022

3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Ein Gesellschafter hat sich als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

3.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre nach Erwerb der Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4% p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich des Veräußerungserlöses zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5% p. a. angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll (vgl. Abschnitt 5.3 des Verkaufsprospekts der Fondsgesellschaft). 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.

Im Rahmen der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bezieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen alle relevanten Risiken mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise wesentliche negative Auswirkungen auf die Rentabilität einer Investition der Fondsgesellschaft haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung der Fondsgesellschaft auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei die Faktoren Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden. Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit trifft, um sich erhöhten regulatorischen Vorgaben und verändernden Markterwartungen zu stellen, sowie der durchgeführten Risikoanalysen werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rentabilität der Fondsgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen der Investitionen der Fondsgesellschaft – und damit mittelbar auch der Anleger – geschmälert werden können, z. B. durch etwaige CO₂-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, sofern die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist (Details in Abschnitt 6.3.3 bzw. in Anlage V des Verkaufsprospekts der Fondsgesellschaft).

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.

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 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und

sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

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

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

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

- ◆ Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.
- ◆ Datenschutzbeauftragter:
Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.
- ◆ Interne Revision:
Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.
- ◆ Immobilienakquisition, Assetmanagement:
PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.
- ◆ Property Management/Facility Management:
HEICO Property Partners GmbH, Abraham-Lincoln-Str. 20, 65189 Wiesbaden.
- ◆ 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 grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die PATRIZIA GrundInvest als Bevollmächtigte der Fondsgesellschaft in deren Namen und für deren Rechnung.

3.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

3.2.1 Standortprofil Heidelberg

3.2.1.1 Makrolage Heidelberg

Die Stadt Heidelberg ist, neben Mannheim und Ludwigshafen, das dritte Oberzentrum der Region Rhein-Neckar. Die Region bildet mit ca. 2,3 Mio. Einwohnern eine offiziell anerkannte „Europäische Metropolregion“ und profitiert durch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz. Als eine der ältesten Städte Deutschlands bietet Heidelberg ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, Kunst und Kultur. In Kombination mit einer ansprechenden naturräumlichen Lage macht dies die Stadt zu einem äußerst beliebten Wohnstandort und Reiseziel.

Wichtige Säulen der traditionsreichen Universitätsstadt bilden der wissensorientierte Dienstleistungssektor und die Bereiche Forschung und Lehre. Der tertiäre Sektor beschäftigt heute rund 83,8 % aller Werkstätigen. Heidelberg besitzt insgesamt einen breiten Wirtschafts-Mix und ist insbesondere in zukunftsorientierten Wirtschaftsbereichen wie Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, Medizintechnik und IT-Wirtschaft sehr gut aufgestellt.

Daten und Fakten – Heidelberg

| | Deutschland | Baden-Württemberg | Heidelberg, Stadtkreis |
|--|-------------|-------------------|------------------------|
| Einwohner (in Tsd., 2021) | 83.237 | 11.125 | 159 |
| Bevölkerungsprognose (2022 – 2032) | -0,1 % | 2,3 % | 3,9 % |
| Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2022) | 38.912 € | 43.832 € | 54.186 € |
| Wachstum (BIP) je Einwohner (2022-2032) | 10,7 % | 9,5 % | 4,6 % |
| Beschäftigte (in Tsd., 2022) | 45.528 | 6.382 | 126 |
| Beschäftigtenentwicklung (2022 – 2032) | -3,2 % | -2,1 % | -2,5 % |
| Arbeitslosenquote (2022) | 5,3 % | 3,5 % | 4,6 % |
| Kaufkraft (2022) | 100,0 | 107,4 | 96,4 |

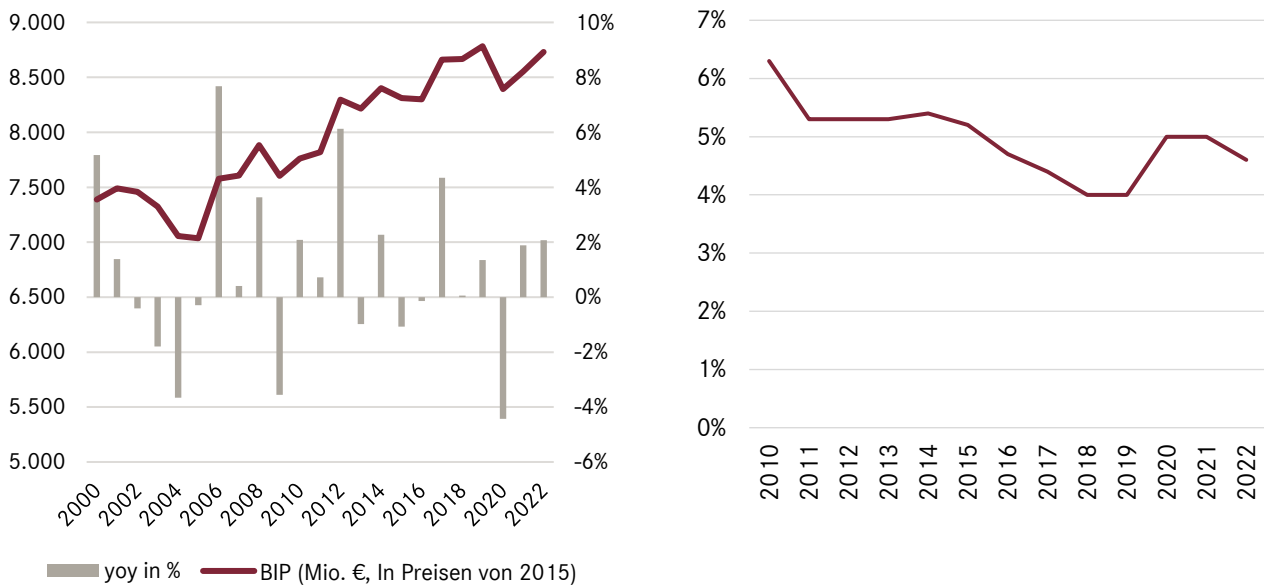
Quelle: Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Destatis

3.2.1.2 Büroimmobilienmarkt Heidelberg

Heidelberg zählt in Deutschland mit einem Flächenbestand von etwa 1,1 Millionen m² als kleinerer Bürostandort. Die Flächennachfrage ist hauptsächlich lokal geprägt und der Büroflächenumsatz fällt in Heidelberg mit durchschnittlich 48.750 m² pro Jahr (2012-2021) vergleichsweise niedrig aus. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2021 bei 5,1 %.

Heidelberg zeigte im Jahr 2022 ein positives Wirtschaftswachstum von 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr auf und erholte sich somit auch im zweiten Jahr nach der Corona-Krise. Auch der Arbeitsmarkt in Heidelberg zeigte deutliche Zeichen der Erholung und die Arbeitslosenquote sank im Jahresverlauf um 0,4 Prozentpunkte auf 4,6 %.

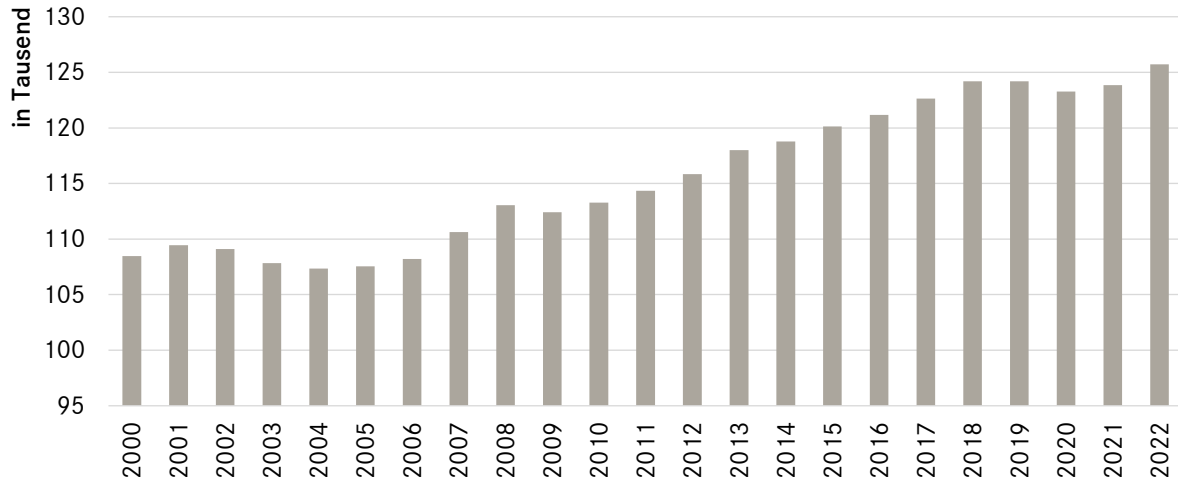
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt inkl. Angabe Year-on-Year (li.) und Arbeitslosenquote (re.)



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Beschäftigtenzahlen wider. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Beschäftigten um 1,5 % und setzte damit den positiven Vor-Covid Trend fort.

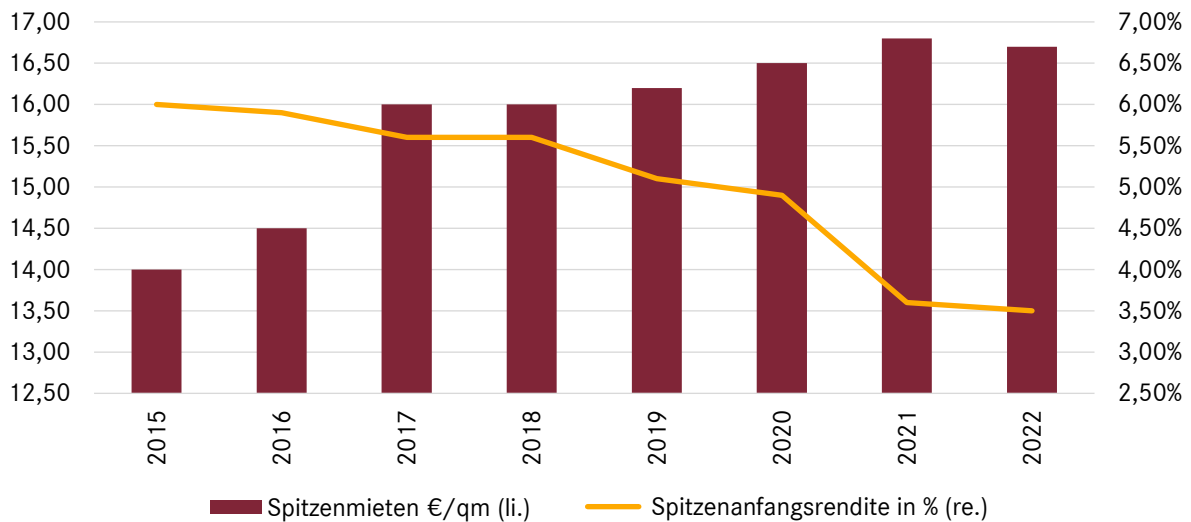
Beschäftigtenentwicklung



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

2022 lag die Spitzenmiete bei 16,70 €/m² und damit leicht unter dem Rekordwert von 2021, jedoch noch immer deutlich über dem Durchschnitt der jüngeren Vergangenheit. Die Spitzenrendite in Heidelberg fiel derweil, entgegen dem deutschlandweiten Trend, weiter und lag 2022 bei etwa 3,5 %.

Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Heidelberg



Quelle: PATRIZIA, Catella

3.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Es ist beabsichtigt das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß dem im Verkaufsprospekt abgedruckten Investitions- und Finanzierungsplan zu erhöhen. Der Gesellschaftsvertrag vom 05.01.2022 sieht grundsätzlich eine Erhöhung auf bis zu 51.250.000,00 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) vor. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Die Fondsgesellschaft hält zum 31.12.2022 eine Beteiligung von nominal 899,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Die Beteiligung soll zukünftig konzeptionsgemäß ggf. erhöht werden.

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

3.2.3 Geschäftsverlauf

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

| Immobilien Daten Anlageobjekt | Heidelberg Bahnstadt |
|---------------------------------|--|
| Objekttyp/Nutzungsart | Gemischt |
| Adresse | Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg |
| Baujahr | 1992/1993 |
| Grundstücksfläche | 13.507 m ² |
| Mietfläche gesamt | 26.280,62 m ² |
| ◆ Büro | 21.580,71 m ² |
| ◆ Labor | 1.634,46 m ² |
| ◆ Freizeit | 2.459,69 m ² |
| ◆ Lager/Sonstiges | 605,76 m ² |
| ◆ Stellplätze | 471 Stück (davon rd. 20 Außenstellplätze) |
| Vermietungsstand zum 31.12.2022 | 93,61 % nach Jahresnettosollmiete |
| Hauptmieter | SNP SE, InnovationLab GmbH, Jobcenter Heidelberg, Volume Graphics GmbH, Easy Fit GmbH, tangro software components GmbH |
| Jahresnettomiete (Soll) | 4.283.683,80 € |

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2023 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 6,2 Jahre.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Mieter Copresence GmbH ein Mietvertrag über 271 m² und 3 Stellplätzen zu einem Mietzins von 15,50 €/m² bis zum 31.12.2026 nebst Verlängerungsoption des Mieters abgeschlossen. Mietbeginn ist der 01.01.2023. Auch mit dem Bestandsmieter InnovationLab GmbH wurde eine vorzeitige Verlängerung der bestehenden Mietverträge über rund 3.650 m² Mietfläche und 25 Stellplätze für im Schnitt 9 Jahre plus 5 Jahre Option abgeschlossen. Der Mietzins für die Hauptflächen des Mieters verbleibt bei der

bisherigen Höhe und wird indexiert. Der Mieter erhält einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss und modernisiert die Mietflächen durch den Einbau einer neuen Lüftungsanlage in den Laborflächen sowie einer Solaranlage auf der im Außenbereich liegenden Forschungshalle. Hierdurch kommt es zu einer nachhaltigen Aufwertung der Mietflächen. Des Weiteren wurde auch mit dem Bestandsmieter tangro software components GmbH eine vorzeitige Verlängerung seiner Mietverträge für den größten Teil der Flächen erzielt. Es handelt sich um über rund 1.225 m² Mietfläche für 5 Jahre plus 5 Jahre Option bei einem gleichbleibenden, indexierten Mietzins.

Die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG hat am 21.10.2021 einen Kaufvertrag für das Objekt in Heidelberg unterzeichnet. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30.11.2021.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 90.000.000,00 € (VJ: 89.500.000,00 €) aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages im Jahr 2021 wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 51.000.000,00 € bei der Sparkasse Rhein Neckar Nord aufgenommen. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 50.490.000,00 €. Der Zinssatz des Darlehens beläuft sich auf 1,335 % p.a. (inkl. Marge) und ist bis zum 30.11.2031 fixiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Betrag in Höhe von 680.547,40 € (VJ: 56.737,50 €) für Zinsen aufgewendet.

Zusätzlich wurde von der Fondsgesellschaft eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung zur Überbrückung des Emissionskapitals der Fondsgesellschaft bei der Commerzbank AG, Frankfurt am Main aufgenommen. Dabei wurde ein Kreditrahmen in Höhe von 43.000.000,00 € bereitgestellt. Die Laufzeit der Zwischenfinanzierung wurde bis zum 30.11.2023 bei einem Zinssatz zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 0,89 % p.a. fixiert. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wird im Rahmen der Platzierungsphase sukzessive durch das eingeworbene Eigenkapital der Anleger zurückgeführt. Zum 31.12.2022 besteht ein Restbetrag der Zwischenfinanzierung in Höhe von 18.181.329,50 € (VJ: 37.309.843,20 €).

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende einen Kapitalanteil von 89,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 1.832.290,31 € (VJ: 0,00 €).

3.2.4 Lage der Gesellschaft

3.2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -4.696.217,38 € (VJ: -84.940,89 €).

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 4.696.217,38 € (VJ: 84.940,89 €) setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 472.152,79 € (VJ: 30.009,70 €), Verwaltungsvergütung in Höhe von 18.445,00 € (VJ: 0,00 €), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 10.795,44 € (VJ: 0,00 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 19.761,00 € (VJ: 178,50 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 4.175.063,15 € (VJ: 54.752,69 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die

Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 2.200.007,50 € (VJ: 0,00 €), Kosten für die Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.806.000,00 € (VJ: 0,00 €) sowie Kosten für die Platzierungsgarantie in Höhe von 109.800,00 € (VJ: 0,00 €).

3.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 24.139.233,04 € (VJ: 0,00 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 25.800.000,00 € (VJ: 20.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 1.289.000,00 € (VJ: 0,00 €), den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 1.831.391,31 € (VJ: -25.318,29 €), dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -84.940,89 € (VJ: 0,00 €) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -4.696.217,38 € (VJ: -84.940,89 €).

3.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über eine Beteiligung (89,9 %) im Wert von 1.832.290,31 € (VJ: 0,00 €) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG sowie über Bankguthaben in Höhe von 1.559.198,80 € (VJ: 4.000,00 €). Weiterhin bestehen Forderungen in Höhe von 41.648.024,65 € (VJ: 37.269.305,71 €), die in voller Höhe aus Forderungen an die Beteiligungsgesellschaft resultieren.

Die Rückstellungen in Höhe von 144.633,60 € (VJ: 12.078,50 €) wurden für die Kosten der Platzierungsgarantie in Höhe von 109.800,00 € (VJ: 0,00 €), die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 12.840,10 € (VJ: 11.900,00 €), die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 11.966,50 € (VJ: 0,00 €), die Kosten der Verwahrstelle in Höhe von 8.200,00 € (VJ: 0,00 €), die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von 1.547,00 € (VJ: 178,50 €), sowie die Beratungskosten in Höhe von 280,00 € (VJ: 0,00 €) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 1.930.753,82 € (VJ: 41.643,19 €) und enthalten die Kosten für die Fremdkapitalvermittlung in Höhe von 1.806.000,00 € (VJ: 0,00 €), die Kosten für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 102.225,00 € (VJ: 0,00 €), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 10.628,82 € (VJ: 40.783,73 €) sowie Steuerberatungskosten in Höhe von 11.900,00 € (VJ: 339,15 €).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 643.563,80 € (VJ: 0,00 €) enthalten Verbindlichkeiten aus Einzahlungen von erst im Januar beitretenden Anlegern in Höhe von 641.375,00 € (VJ: 0,00 €) sowie Negativzinsen und Entgelte in Höhe von 2.188,80 € (VJ: 0,00 €).

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 war durch das Einmalhonorar für die Fremdkapitalvermittlung sowie die Zinszahlungen für die EK-Vermittlung geprägt und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4.611.000 € verringert. Beide Kostenpositionen fallen in den folgenden Jahren nicht mehr an. Bei der Finanzlage kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von rd. 24.139.000 €. Diese resultiert im Wesentlichen aus der begonnenen Platzierung des Fonds im Berichtsjahr und dem damit eingeworbenen Zeichnungskapital. Negativ hat sich bei der Finanzlage das niedrigere realisierte Ergebnis ausgewirkt. Die Vermögenslage hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Es wurde erstmals ein Beteiligungswert ausgewiesen, der auch die positive Neubewertung der Immobilie berücksichtigt.

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

3.2.4.4 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 % |
|--|---------------|--------|
| Aktiva | | |
| Beteiligungen | 1.832.290,31 | 7,59 |
| Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG | | |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | 1.559.198,80 | 6,46 |
| Forderungen | 41.648.024,65 | 172,53 |
| Passiva | | |
| Rückstellungen | 144.633,60 | -0,60 |
| Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme | 18.181.329,50 | -75,32 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.930.753,82 | -8,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 643.563,80 | -2,67 |
| Fondsvermögen | 24.139.233,04 | 100,00 |

3.2.4.5 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 | 24.139.233,04 € | 25.800 | 935,63 € |
| 31.12.2021 | -90.259,18 € | 20 | -4.512,96 € |

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 25.800.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 25.800 Anteile.

3.2.4.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2022 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

| | |
|---|---------------------|
| Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest | 17.850,00 € |
| Vergütung Verwahrstelle | 10.795,44 € |
| Vergütung Komplementärin | 595,00 € |
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 19.761,00 € |
| Jahresabschlusserstellung | 12.840,10 € |
| Sonstige laufende Kosten | 5.662,20 € |
| Sonstige Rechts- und Beratungskosten | 38.283,74 € |
| Steuerliche Beratung | 2.469,61 € |
| Gesamt | 108.257,09 € |
| Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022) | 0,90 % |
| Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft | 494.006,68 € |
| Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft | 602.263,77 € |
| Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022) | 5,01 % |

3.2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,69 und nach Commitmentmethode 1,69. Die KVG hat keine 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 RISIKOBERICHT

3.3.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

3.3.2 Risiken

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen

Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjektes anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Insbesondere durch die Inflations- und Kostenentwicklung kann es voraussichtlich in den nächsten Jahren dazu kommen, dass vereinzelt Mieter ihre Mieten nicht leisten können und es zu entsprechenden Nachvermietungen kommen wird. Auch Mietanpassungen bzw. Neuvermietungen können hierdurch erschwert werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kann es zu einer Bereinigung der Immobilienbewertung kommen, die sich dann in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlägt. Aktuell geht die PATRIZIA Grundinvest von keinem hohen Risiko aus.

Fremdfinanzierung:

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

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

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

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

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

Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen der Fondsgesellschaft haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft auswirken. So können sich Bewertungen von Vermögensgegenständen verändern, wenn Unternehmen, insbesondere auch die eingesetzten Dienstleister, nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen. Ebenso können strategische Ausrichtungen von Unternehmen, die Nachhaltigkeit nicht berücksichtigen, sich negativ auf die Wertentwicklung von Vermögensgegenständen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

3.4 AUSBLICK

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietung und Bewirtschaftung sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 89,9 % beteiligt ist, abhängig.

Aufgrund der breit diversifizierten Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Mietvertragsdauern und der hohen Vermietungsquote wird derzeit von einem stabilen Geschäftsjahr 2023 ausgegangen. Die Gewerbemiet-/ Pachtverträge sehen zudem grundsätzlich eine Indexierung der Miete bzw. der Pacht anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) vor. Die verbleibenden Leerstands-Flächen im Objekt sollen neu vermietet werden.

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

Die Auswirkungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen (z. B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung, Veränderungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten) und die geopolitischen Auswirkungen ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine sowie durch gestörte Lieferketten z. B. mit China sind derzeit nicht abschließend bezifferbar. Es besteht die Gefahr, dass die vorgenannten Entwicklungen, Einfluss auf die zukünftigen Erträge und die Liquidität bei der Fonds- und Objektgesellschaft sowie auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts nehmen.

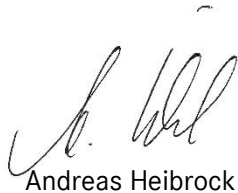
Augsburg, den 26. April 2023

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WS Beteiligungs GmbH



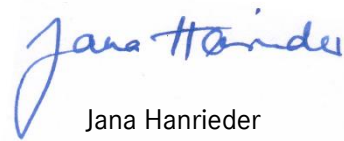
Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek



Christian Berger
Komplementärin



Jana Hanrieder

4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt 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 Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. 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 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.

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 Heidelberg Bahnstadt 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, 26. April 2023

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Quinkert
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 26. April 2023

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WS Beteiligungs GmbH



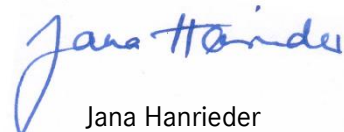
Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek



Christian Berger
Komplementärin



Jana Hanrieder

ANHANG

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: PATRIZIA GrundInvest Heidelberg
Bahnhof GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):
3912000EZ57GHLQCZ516

Ökologische und/ oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
| <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ____% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ____% | <input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ____% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt |

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Fondsgesellschaft berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: „governance“) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das

Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checklist der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden dabei bewertet:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence wurden folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen:

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage:
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)
- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2°C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)
- Begrünung der Kiestdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Die sich aus den vorstehenden Analysen und Konzepten ergebenden ESG-bezogenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Assetmanagements für das Anlageobjekt im Laufe der Fondslaufzeit zur Umsetzung kommen. Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen. Zum Stand 31.12.2022 wurden noch keine ESG-Maßnahmen geprüft und umgesetzt. Das Asset- und Property Management soll im Jahr 2023 erste Angebote zur Prüfung der oben dargestellten Maßnahmen einholen und dann sollen erste Entscheidungen zu etwaigen Umsetzungen erfolgen.

Ziel der ESG-Maßnahmen ist es einerseits im Rahmen der vorgenannten Aspekte Energieeffizienz, CO₂-Ausstoß, Green-Leases – einen entsprechenden positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten. Andererseits soll dadurch auch das Anlageobjekt attraktiv und zukunftsfähig gehalten werden, um somit am Immobilienmarkt marktfähig zu sein und dauerhaft genutzt werden zu können.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren:
Stromverbrauch 2022: 649.786,16 kWh
Wärmeverbrauch 2022: 4.412.230,00 kWh
Wasserverbrauch 2022: 7.445,77 m³

Die Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln) und andere ggf. umzusetzende Maßnahmen können Rückschlüsse über Einsparpotentiale und Erwartungswerte liefern.

- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren:
Im Bezugszeitraum war es nicht möglich den CO₂-Ausstoß der Immobilie zu messen.
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel, Green-Leases mit den Mietern abzuschließen:
Im Bezugszeitraum wurde ein Mietvertrag mit dem Mieter „Copresence GmbH“ als Green-Lease abgeschlossen. Das Mietverhältnis soll an möglichst nachhaltigen Kriterien im Sinne des „Drei-Säulen-Modells“ des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. („ZIA“) ausgerichtet werden. Im Wesentlichen soll zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas durch eine ressourcen- und energieschonende Bewirtschaftung und Nutzung des Objektes beigetragen werden.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Angabe der historischen Werte erfolgt erstmals im Anhang des Jahresberichtes zum 31.12.2023.

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für den Fonds einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UN Global Compact GC, TCFD (Taskforce for Climate-related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen des Ankaufsprozesses ist für jede Investition der Fondsgesellschaft obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und gegebenenfalls in die Investitionsplanung einbezogen, sofern diese kein Ausschlusskriterium für den Erwerb darstellen. Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung.

Eine Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“) wird zum 30.06.2023 erstmals auf der Website veröffentlicht.

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung von E/S-Merkmalen aus und bewertet, ob eine Anlage zu E/S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt. Folgende Indikatoren werden dabei berücksichtigt:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Zukünftig können noch weitere Indikatoren hinzukommen.

Die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sind die bedeutendsten negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerangelegenheiten, Achtung der Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bestechungsbekämpfung).

In Übereinstimmung mit dem übergeordneten Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gemeinschaft zu fördern und eine nachhaltige Zukunft aufzubauen, werden die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale bei der Investitionsentscheidung und während der

Haltephase der Immobilie nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bis zur Veräußerung berücksichtigt: Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, Energieeffizienz, CO₂-Emissionen, Wasserverbrauch, Abfallaufkommen und -management, Umweltqualität (Innen- und Außenbereich), Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz), Mobilitätskonzept, Digitalisierungskonzept, Auswirkungen auf die Gesellschaft, Nachhaltigkeitszertifizierungen, Einbeziehung der Interessengruppen (z.B. Mieter, Dienstleister).

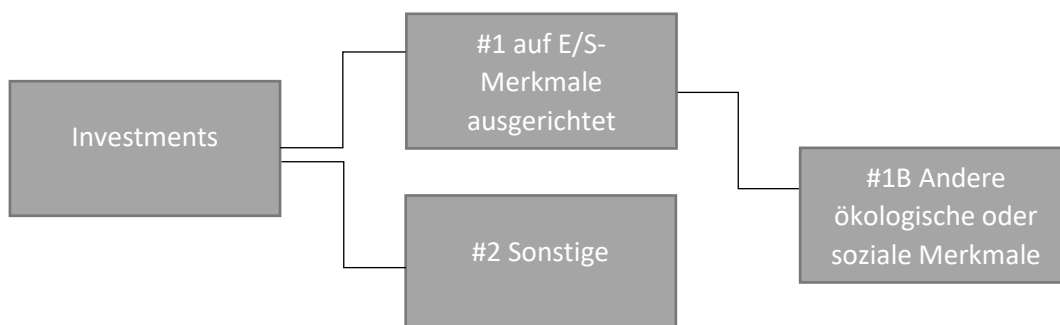
Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

| Größte Investitionen | Sektor | In % der Vermögenswerte | Land |
|----------------------|--|-------------------------|-------------|
| 90.000.000,00 € | Immobilie (Marktwert zum Bilanzstichtag 31.12.2022) | 98,30 % | Deutschland |
| 1.559.198,80 € | Liquide Mittel AIF | 1,70 % | Deutschland |

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Für den Fonds wird eine Immobilieninvestition getätigt unter der Berücksichtigung von Unterkategorie „#1 auf E/S-Merkmale ausgerichtet“. Zudem gehört die Anlage liquider Mittel zur Anlagestrategie, die in die Unterkategorie „#2 Sonstige“ fällt.

Wie sah die Vermögensallokation aus?



#1 Auf E/S Merkmale ausgerichtet umfasst die Investitionen in Finanzprodukte, die eingesetzt werden, um die ökologischen oder sozialen Merkmale zu erreichen, die durch das Finanzprodukt beworben werden.

#2 Sonstige umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf die ökologischen noch die sozialen Merkmalen ausgerichtet sind, noch als nachhaltige Investitionen zu qualifizieren sind.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in eine Immobilie und somit den Immobiliensektor.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

Ja

in fossiles Gas

in Kernenergie

Nein

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Zu der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gehört die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Für diese Anlagen sind keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzmaßnahmen vorgesehen.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence vor Ankauf der Immobilie wurden für die Immobilie in Heidelberg folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen.

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)
- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2 °C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)
- Begrünung der Kiesdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen. Zum Stand 31.12.2022 wurden noch keine ESG-Maßnahmen geprüft und umgesetzt. Das Asset- und Property Management soll im Jahr 2023 erste Angebote zur Prüfung der oben dargestellten Maßnahmen einholen und dann sollen erste Entscheidungen zu etwaigen Umsetzungen erfolgen.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es wurde kein Referenzwert festgelegt.