

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

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 07.09.2021 bis zum 31.12.2021

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021		7.9.2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Beteiligungen		0,00	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		4.000,00	0
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		20
b) Andere Forderungen	37.269.305,71		0
		37.269.305,71	20
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten		90.259,18	0
Summe Aktiva		37.363.564,89	20

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		12.078,50	0
2. Kredite			
von Kreditinstituten		37.309.843,20	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		41.643,19	0
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	20.000,00		20
b) nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	-25.318,29		0
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-84.940,89		0



d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten	90.259,18		0
		0,00	0
Summe Passiva		37.363.564,89	20

ANHANG

I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Abschluss der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 7. September bis 31. Dezember 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Rückstellungen werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

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

III. Angaben zur Bilanz

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.

Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV:

Objekt CONVECS Heidelberg, Speyerer Straße 4, 4/1, 6, 6/1 2, 4, 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 25.960 m².
- e) Zum 31.12.2021 beträgt die Leerstandsquote 7,75 %.



- f) Zum 31.12.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 7,75 %.
- g) Zum 31.12.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 56,98 %
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge mit Festlaufzeit betragen rd. 7,4 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i.H.v. 89.500.000 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Christoph Gerlinger (MRICS) zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Forderungen resultieren aus einer Forderung gegen die PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG, Augsburg, in Höhe von 37.269.305,71 €.

Die Rückstellungen in Höhe von 12.078,50 € beinhalten Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 11.900,00 € sowie die Offenlegung in Höhe von 178,50 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 37.309.843,20 € resultieren aus der Eigenkapitalzwischenfinanzierung bei der Commerzbank Augsburg.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 41.643,19 € resultieren aus Kosten für die steuerliche Beratung, die Komplementärvergütung sowie für Recht- und Beratungskosten.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2021	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Kredite				
von Kreditinstituten	37.309.843,20 €	0,00 €	37.309.843,20 €	0,00 €
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	41.643,19 €	41.643,19 €	0,00 €	0,00 €
	37.351.486,39 €	41.643,19 €	37.309.843,20 €	0,00 €

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Komplementärin in Höhe von 500,00 €.

2. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 54.752,69 € enthalten im Wesentlichen Gründungskosten in Höhe von 40.944,10 € sowie für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 11.900,00 €.

3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Auf die Angabe der Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 KAGB wurde verzichtet, da die Bezugsgröße - der durchschnittliche Nettoinventarwert - negativ und die Quote somit keine Aussagekraft hat.

Im Rumpfgeschäftsjahr vom 07.09. bis 31.12.2021 wurde keine Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geleistet.

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

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

1. Verwendungsrechnung



1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-84.940,89 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	84.940,89 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-Verlust	0,00 €

2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	20.000,00 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-84.940,89 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-25.318,29 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	-90.259,18 €

3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2021 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	20.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	-110.259,18 €
	-90.259,18 €



4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2021
Wert des Investmentvermögens	-90.259,18 €
Anteilwert	-4.512,96 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag -90.259,18 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von -4.512,96 €. Insgesamt sind 20 Anteile im Umlauf.

VI. Sonstige Pflichtangaben

1. Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin ist WS Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Tanja Hanrieder, München.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

2. Geschäftsführung

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

–Herr Joachim Fritz, Inning am Ammersee, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg,

–Herr Andreas Heibrock, Putzbrunn, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil in Höhe von 20.000,00 €.

3. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

4. Angaben zu EU-TaxVO

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 6 dieser Verordnung zuzuordnen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.06.2020).

Augsburg, den 08.09.2022

WS Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger

gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz

gez. Andreas Heibrock

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co.



geschlossene Investment-KG

Augsburg 08.09.2022

WS Beteiligung GmbH

(Komplementärin)

gez. Christian Berger

gez. Jana Hanrieder

Patrizia GrundInvest

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

(geschäftsführende Kommanditistin)

gez. Joachim Fritz

gez. Andreas Heibrock

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

20.10.2022