

JAHRESBERICHT ZUM 31.12.2016

PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|----|
| 1. | Jahresabschluss | 4 |
| 1.1. | Bilanz zum 31.12.2016..... | 4 |
| 1.2. | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2016..... | 5 |
| 1.3. | Anhang..... | 6 |
| 1.3.1. | Allgemeine Angaben..... | 6 |
| 1.3.2. | Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden..... | 6 |
| 1.3.3. | Angaben zur Bilanz | 7 |
| 1.3.3.1. | Vermögensangaben..... | 7 |
| 1.3.3.2. | Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz..... | 8 |
| 1.3.4. | Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung..... | 8 |
| 1.3.4.1. | Sonstige Aufwendungen | 8 |
| 1.3.4.2. | Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung | 8 |
| 1.3.5. | Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung | 9 |
| 1.3.5.1. | Verwendungsrechnung..... | 9 |
| 1.3.5.2. | Entwicklungsrechnung..... | 9 |
| 1.3.5.3. | Entwicklung der Kapitalkonten..... | 9 |
| 1.3.5.4. | Vergleichende Übersicht..... | 9 |
| 1.3.5.5. | Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV | 10 |
| 1.3.6. | Sonstige Pflichtangaben | 10 |
| 1.3.6.1. | Gesellschafter | 10 |
| 1.3.6.2. | Geschäftsführung | 10 |
| 1.3.6.3. | Ergebnisverwendungsvorschlag | 10 |
| 1.3.6.4. | Angaben zur Transparenz | 10 |
| 2. | Lagebericht 2016 | 12 |
| 2.1 | Grundlagen der Gesellschaft..... | 12 |
| 2.1.1 | Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen..... | 12 |
| 2.1.2 | Anlagestrategie und Anlageziele | 15 |
| 2.1.3 | Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft | 16 |
| 2.2 | Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht | 18 |
| 2.2.1 | Dänemark | 18 |
| 2.2.2 | Standortprofil Kopenhagen | 19 |
| 2.2.3 | Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum | 20 |
| 2.2.4 | Geschäftsverlauf..... | 20 |
| 2.2.5 | Lage der Gesellschaft | 21 |
| 2.2.5.1 | Ertragslage | 21 |

| | | |
|---------|---|----|
| 2.2.5.2 | Finanzlage | 22 |
| 2.2.5.3 | Vermögenslage..... | 22 |
| 2.2.5.4 | Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2016..... | 23 |
| 2.2.5.5 | Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote | 24 |
| 2.2.5.6 | Angaben gemäß § 300 KAGB..... | 24 |
| 2.3 | Nachtragsbericht..... | 25 |
| 2.4 | Risikobericht | 25 |
| 2.4.1 | Risikomanagementsystem..... | 25 |
| 2.4.2 | Risiken | 26 |
| 2.5 | Sonstige Angaben..... | 29 |
| 2.5.1 | Vergütungsbericht | 29 |
| 2. | Bilanzeid..... | 30 |
| 3. | Vermerk des Abschlussprüfers | 31 |

1. JAHRESABSCHLUSS

1.1. BILANZ ZUM 31.12.2016

| Investmentanlagevermögen | 31.12.2016 | | 31.12.2015 |
|---|-------------------|---------------|------------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| A. AKTIVA | | | |
| 1. Anschaffungsnebenkosten | | 9.549,00 | 11 |
| 2. Beteiligungen | | 14.065.052,22 | 7 |
| 3. Wertpapiere | | 19.918.218,01 | 0 |
| 4. Barmittel und Barmitteläquivalente | | | |
| Täglich verfügbare Bankguthaben | | 462.807,78 | 27 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | | 546,87 | 0 |
| 6. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten | | 0,00 | 45 |
| Summe Aktiva | | 34.456.173,88 | 90 |
| B. PASSIVA | | | |
| 1. Rückstellungen | | 67.253,53 | 19 |
| 2. Kredite | | | |
| von Kreditinstituten | | 28.427.705,67 | 0 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 0,00 | | 11 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>492.063,44</u> | | <u>60</u> |
| | | 492.063,44 | 71 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| Andere | | 189.985,79 | 0 |
| 5. Eigenkapital | | | |
| Kapitalanteil Kommanditisten | | | |
| a) Kapitalanteile | 3.487.604,75 | | 34 |
| b) Kapitalrücklage | 172.704,72 | | 0 |
| c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 2.473.762,32 | | 0 |
| d) Gewinn-/Verlustvortrag | -79.228,22 | | 0 |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -775.678,12 | | -79 |
| f) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten | <u>0,00</u> | | <u>45</u> |
| | | 5.279.165,45 | 0 |
| Summe Passiva | | 34.456.173,88 | 90 |

1.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2016

| Investmenttätigkeit | 2016 EUR | 2016 EUR | 2015 TEUR |
|--|--------------|----------------------|--------------|
| 1. Erträge | | | |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge | 232.382,34 | | 0 |
| b) Sonstige betriebliche Erträge | 4,55 | | 0 |
| Summe der Erträge | | <u>232.386,89</u> | 0 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | -256.375,95 | | 0 |
| b) Verwaltungsvergütung | -403,11 | | 0 |
| c) Verwahrstellenvergütung | -1.020,98 | | 0 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -8.066,28 | | -7 |
| e) Sonstige Aufwendungen | -742.198,69 | | -72 |
| Summe der Aufwendungen | | <u>-1.008.065,01</u> | <u>-79</u> |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | | <u>-775.678,12</u> | <u>-79</u> |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | <u>-775.678,12</u> | <u>-79</u> |
| 5. Zeitwertänderung | | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 2.474.923,33 | | 0 |
| b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -1.071,00 | | 0 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | | <u>2.473.852,32</u> | <u>0</u> |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | | <u>1.698.174,20</u> | <u>-79</u> |

1.3. ANHANG

1.3.1. 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 Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. 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.

1.3.2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die in den Wertpapieren ausgewiesene Anleihe wird mit dem Nennbetrag, welcher den Verkehrswert darstellt, bewertet.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt.

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

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

Die einzelnen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft werden – entsprechend der laufenden Geschäftsabwicklung – in dänischen Kronen erfasst. Für Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses sind die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in Euro umzurechnen (§ 244 HGB).

Die Zahlungsvorgänge, soweit sie in ausländischen Währungen erfolgen, werden mit dem Devisenkassamittelkurs umgerechnet.

Vermögensgegenstände bzw. Verbindlichkeiten in fremder Währung werden am Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Die entstandenen Kursdifferenzen wurden ergebniswirksam erfasst.

Das Eigenkapital wurde mit dem jeweils gültigen historischen Kurs zum Einzahlungszeitpunkt angesetzt.

1.3.3. Angaben zur Bilanz

1.3.3.1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 11.09.2015 100 % der Anteile an der København Sydhavn ApS – einer Kapitalgesellschaft dänischen Rechts – mit Sitz in Kopenhagen. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert. Die København Sydhavn ApS hat am 01.11.2016 100% der Anteile an einer dänischen Objektgesellschaft erworben und hält somit mittelbar die Anlageobjekte.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV:

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 8.187 m².
- b) Es handelt sich um ein Wohnimmobilienportfolio in Kopenhagen - Teglnholmen.
- c) Die Anlageobjekte wurden im Jahr 2016 fertiggestellt.
- d) Die Gebäudegesamtfläche beträgt 12.677 m².
- e) Zum 31.12.2016 beträgt die Leerstandsquote 15,7 Prozent (basierend auf der Anzahl der Wohneinheiten, ohne Parkplatzvermietung).
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt zum 31.12.2016 19,98 Prozent.
- g) Zum 31.12.2016 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 45,00 Prozent.
- h) Die Wohnungsmietverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i. H. V. DKK 454.400.000,00 angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung i. H. v. EUR 10.710,00 werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Jones Lang Lasalle zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

1.3.3.2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der Gründung der Beteiligung København Sydhavn ApS angefallen sind (9.549,00 €).

Unter den Beteiligungen wird die 100%ige Beteiligung an der København Sydhavn ApS, Kopenhagen, in Höhe von 14.065.052,22 € (entspricht 104.565.224,25 DKK) ausgewiesen.

Unter den Wertpapieren wird die von der København Sydhavn ApS emittierte Anleihe in Höhe von 19.918.218,01 € (entspricht. 148.080.000,00 DKK) ausgewiesen.

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen die Rückstellungen für Kosten für den Jahresabschluss 2016 (29.750,00 €), die Jahresabschlussprüfung (6.930,56 €) sowie noch nicht abgerechnete Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (24.444,47 €).

Bei den Krediten von Kreditinstituten handelt es sich um ein Darlehen der Commerzbank AG, Frankfurt zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung. Der Kreditrahmen hat eine Laufzeit bis 31.05.2018.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 492.063,44 € (Vorjahr: TEUR 71) sind im Wesentlichen die Kosten für die Platzierungsgarantie (168.096,95 €), Kosten für die Konzeption (179.356,02 €) sowie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (88.851,82 €) enthalten. Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 189.955,70 € enthalten im Wesentlichen Kapitaleinzahlungen von erst im Januar 2017 beitretenden Zeichnern. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

1.3.4. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1.3.4.1. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind Provisionen für die Kapitalbeschaffung in Höhe von 292.701,76 € sowie Kosten für die Platzierungsgarantie in Höhe von 168.101,48 € enthalten.

1.3.4.2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,76 Prozent. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise ist im Lagebericht dargestellt.

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.

1.3.5. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung**1.3.5.1. Verwendungsrechnung**

| | |
|---|---------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -775.678,12 € |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten | 0,00 € |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten | -775.678,12 € |
| 4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten | 0,00 € |
| 5. Bilanzgewinn/-verlust | <u>0,00 €</u> |

1.3.5.2. Entwicklungsrechnung

| | |
|---|-----------------------|
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | -45.807,95 € |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0,00 € |
| 2. Zwischenentnahmen | 0,00 € |
| 3. Mittelzufluss | |
| a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten | 3.660.309,47 € |
| b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten | 0,00 € |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -775.678,12 € |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | <u>2.473.852,32 €</u> |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | <u>5.279.165,46 €</u> |

1.3.5.3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2016 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) | 3.487.604,75 € |
| 2. Kapitalkonto II (Agio) | 172.704,72 € |
| 3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen) | 0,00 € |
| 4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge) | -79.228,22 € |
| 5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 1.698.084,20 € |
| | <u>5.279.165,46 €</u> |

1.3.5.4. Vergleichende Übersicht

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Wert des Investmentvermögens | 5.279.165,45 € | -45.807,95 € |
| Anteilwert | 203,66 € | -183,23 € |

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 5.279.165,45 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 DKK/rd.134,00 €) ein Wert in Höhe von 203,66 €. Insgesamt sind 25.921 Anteile im Umlauf. Die wirtschaftliche Darstellung ist im Lagebericht dargestellt.

1.3.6. Sonstige Pflichtangaben

1.3.6.1. Gesellschafter

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

1.3.6.2. Geschäftsführung

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

- ◆ Herr Joachim Fritz, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Inning am Ammersee,
- ◆ Herr Andreas Heibrock, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Putzbrunn,
- ◆ Herr Georg Henrich Prinz zu Stolberg Wernigerode, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Wentorf (bis 01. April 2017).

Die Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 33.510,27 € (250.000,00 DKK).

1.3.6.3. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -775.678,12 € festzustellen und gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages den Kapitalkonten der Gesellschafter zu belasten.

1.3.6.4. Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, den 05.05.2017

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibrock



Christian Berger
Komplementärin

2. LAGEBERICHT 2016

2.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

2.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

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

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Mindestbeteiligung beträgt 100.000 DKK zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

| | |
|---|--|
| Gesellschaft | PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG |
| Sitz | Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg |
| Handelsregister | Amtsgericht Augsburg HRA 18612 |
| Steuernummer | 103/172/16705 |
| Emissionsjahr | 2016 (Platzierungsbeginn) |
| ISIN | DE000A2AMSB9 |
| WKN | A2AMSB |
| Anzahl Gesellschafter | 45 |
| Anzahl der umlaufenden Anteile | 25.921 |
| Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag | 25.921.000,00 DKK zzgl. 1.283.550,00 DKK Ausgabeaufschlag; entspricht 3.487.604,75 € zzgl. 172.704,72 € Ausgabeaufschlag |
| Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten | 0 % |
| Unternehmensgegenstand | Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Im Rahmen der Anlagestrategie wurde am 01.11.2016 ein im Jahr 2016 erbautes und fertiggestelltes Wohnimmobilienportfolio |

| | |
|---|--|
| | mittelbar erworben, welches aus 127 Wohneinheiten und 63 Stellplätzen besteht. Das an der Adresse Østre Teglade 9, DK-2450 Kopenhagen SV in Kopenhagen, Dänemark gelegene Wohnimmobilienportfolio soll langfristig vermietet und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft veräußert werden. Es ist auf Grundstücken errichtet, welche im Grundbuch no. 426, 427 Kongens Enghave in Kopenhagen, Dänemark eingetragen sind. Dafür hat die Gesellschaft über ihre dänische Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS in Anteile der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaft sowie in von dieser emittierte Finanzinstrumente im Sinne des § 193 Abs. 1 Nr. 8 KAGB investiert. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. |
| Investmentuniversum | Die mittelbare Investition in ein neu errichtetes, Ende 2016 fertiggestelltes Wohnimmobilienportfolio bestehend aus 127 Wohneinheiten und 63 Stellplätzen im Bezirk Südhafen in Kopenhagen, Dänemark. |
| Anlagedauer | Es ist vorgesehen, dass die Anlageobjekte rd. 10 Jahre gehalten werden soll. Grundsätzlich endet die Fondsgesellschaft ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2031 und wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen etwas anderes. |
| Mindestzeichnungssumme | 100.000 DKK zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag |
| Geplantes Fondsvolumen/ Gesamtinvestitionskosten (durchgreifende Betrachtung) | 468.356.000 DKK |
| Angestrebte Liquiditätsauszahlungen | Durchschnittlich 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern; ggf. zeitanteilig während der Platzierungsphase. Für das Geschäftsjahr 2016 hat die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Auszahlung in Höhe von 4,5 % beschlossen. |
| Steuerliche Behandlung | Einkünfte aus Kapitalvermögen in Deutschland |
| Treuhandkommanditistin | PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |
| Kapitalverwaltungsgesellschaft | PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH |
| Assetmanager / Property Manager | PATRIZIA Denmark A/S |

| | |
|--|---|
| Verwahrstelle | Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA |
| Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
| Initialkosten | Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,46 % des Ausgabe-preises. Dies entspricht 15,20 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten. |
| Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei mittelbaren und unmittelbaren Verkäufen und Umbauten von Immobilien | Bis zu 1,5 % des vereinbarten Verkaufspreises der zu veräußernden Immobilie (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). |
| NAV zum 31.12.2016 (wirtschaftliche Betrachtungsweise) | 35.410.950,81 € |
| NAV zum 31.12.2016 (bilanzielle Betrachtungsweise) | 5.279.165,45 € |
| Gesamtkostenquote in % zum NAV (wirtschaftliche Betrachtungsweise) | 0,25 % |

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen hat die Fondsgesellschaft am 01.11.2016 mittelbar in ein im Bezirk Südhafen in Kopenhagen/Dänemark gelegenes Wohnimmobilienportfolio bestehend aus 127 Wohneinheiten und 63 Stellplätzen investiert, welche vermietet und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft veräußert werden sollen. Dafür hat die Gesellschaft über ihre dänische Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS in Anteile der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaften sowie in von dieser emittierte Finanzinstrumente im Sinne des § 193 Abs. 1 Nr. 8 KAGB investiert.

| Immobilien Daten Anlageobjekte | Sydhavn, Teglholmen |
|--------------------------------|---|
| Objekttyp/Nutzungsart | Wohnimmobilie |
| Adresse | Østre Teglgade 9 2450 Kopenhagen SV |
| Baujahr | 2016 |
| Grundstücksfläche | 8.187 m ² |
| Mietfläche gesamt | 12.677 m ² |
| ◆ 2 Zimmer | 14 Stück, 945 m ² |
| ◆ 2 bis 3 Zimmer | 12 Stück, 931 m ² |
| ◆ 3 Zimmer | 33 Stück, 3.318 m ² |
| ◆ 3 bis 4 Zimmer | 41 Stück, 4.081 m ² |
| ◆ 4 Zimmer | 20 Stück, 2.337 m ² |
| ◆ 5 Zimmer | 7 Stück, 947 m ² |
| ◆ Gemeinschaftsfläche | 1 Einheit, 118 m ² |
| ● Stellplätze | 63 Stück (auf diesem und benachbarten Grundstücken) |

Die Wohnungen sind auf der sog. Teglholmen-Halbinsel im Bezirk Südhafen errichtet. Die Teglholmen-Halbinsel gehört zu einer Reihe neuerer Wohnraumentwicklungsgebiete in Kopenhagen und befindet sich rd. 2 km südlich der Innenstadt. Durch die Lage am Südhafenbassin verfügt das Gebiet über einen maritimen Charakter. Die direkte Wasserlage wurde städtebaulich durch Errichtung unmittelbar an die Anlageobjekte angrenzender Kanäle weiter unterstützt. Aktuell zählt der Bezirk rd. 5.000 Einwohner, in erster Linie junge Familien. Die Planungen sehen vor, dass sich die Einwohnerzahl des Bezirks bis zum Jahr 2025 verdreifachen wird. Die Entwicklung des Bezirks nimmt weiter Formen an. Etwa 500 Meter von den Anlageobjekten entfernt wurden eine Schule und eine Kindertagesstätte errichtet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die rd. 800 Meter entfernte Station „Sydhavnen“ gegeben. Dort halten alle zwei bis drei Minuten S-Bahnen und verschiedene Buslinien. Außerdem verfügt das Gebiet über eine Haltestelle des sog. „Harbour Bus“, einem Wassertaxi, das zum Preis eines Bustickets genutzt werden kann und die Teglholmen-Halbinsel mit der Innenstadt Kopenhagens verbindet.

Die Anlageobjekte verfügen über 120 Wohnungen und sieben Stadthäuser, sogenannte Townhouses, sowie 63 Stellplätze. Die Architektur der Anlageobjekte orientiert sich an klassisch skandinavischem Design, errichtet über drei- bis sieben Stockwerke, wobei die Stadthäuser die niedrigste Höhe aufweisen. Die angrenzenden Baukörper verfügen jeweils über eine weitere Etage und das Gesamtensemble weist dadurch eine terrassenförmige Struktur auf. Die Baukörper zeichnen sich durch eine unmittelbare Wasserlage zu drei Seiten hin aus. Herzstück der Anlageobjekte ist ein begrünter Innenhof, der als Erholungsraum dient und von dem aus man zu Fuß oder auf dem Fahrrad die Promenade erreichen kann. Die Wohneinheiten sind modern ausgestattet und nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet. Sie verfügen über voll ausgestattete, offene Küchen sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Badezimmer. Weiße Oberflächen in der Küche und helles Eichenparkett unterstützen das offene und freundliche Layout der Wohneinheiten. Die Stadthäuser verfügen jeweils über zwei Balkone und einen Steg bzw. eine Terrasse. Die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie mindestens einen Balkon, in den meisten Fällen sogar zwei Balkone, mit Ausrichtung zum Innenhof bzw. zum Wasser haben.

2.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer der Anlageobjekte über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen der Vermögensgegenstände bzw. der Anlageobjekte sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Liquiditätsauszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. den zugrunde liegenden Anlageobjekten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten der Anlageobjekte, welche an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Dafür hat die Fondsgesellschaft über ihre dänische Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS in Anteile der die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaft sowie in von dieser emittierte Finanzinstrumente im Sinne des § 193 Abs. 1 Nr. 8 KAGB investiert. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Anlageobjekte nach dem mittelbaren Erwerb voraussichtlich für rd. 10 Jahre gehalten werden sollen und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft in diesem Zeitraum angestrebt werden. Ob nach rd. 10 Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rd. 10 Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, die Anlageobjekte zunächst weiter gehalten und vermietet werden sollen. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2031 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählen insbesondere der Erwerb der Vermögensgegenstände und darüber der mittelbare Erwerb der Anlageobjekte, deren langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 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.

2.1.3 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 01/2016 (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:

- ◆ Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 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 Denmark A/S, Adelgade 15, 2, 1304 Kopenhagen, Dänemark.

- ◆ Property Management/Financial Company Management:
PATRIZIA Denmark A/S, Adelgade 15, 2, 1304 Kopenhagen, Dänemark.
- ◆ IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:
PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

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

2.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

2.2.1 Dänemark

Das Königreich Dänemark (Dänemark), eine konstitutionelle Monarchie mit parlamentarisch-demokratischem Regierungssystem, zählt rd. 5,6 Millionen Einwohner. Das Land nennt sich eines der zwölf Gründungsmitglieder der NATO und ist Mitglied der europäischen Union. Die Wirtschaftsstruktur Dänemarks zeichnet sich durch eine Vielzahl oft mittelständischer Industrie- und Dienstleistungsunternehmen aus, die oft hoch spezialisiert sind und technologisch zur Spitzenklasse gehören. Dänemark schneidet bei internationalen Vergleichen betreffend die Wirtschaftsleistung und pro Kopf-Einkommen regelmäßig gut ab. Dänemark praktiziert das Arbeitsmarktmodell, das vergleichsweise geringen Kündigungsschutz mit einem hohen Niveau sozialer Absicherung verbindet und durch eine aktive Arbeitsmarktpolitik ergänzt wird, die neben strengen Bedingungen und Kontrollen auch Umschulungen, Weiterbildungen und andere Aktivierungsmaßnahmen beinhaltet. Außerdem werden Forschung und Entwicklung groß geschrieben, was sich durch eine aktive Förder- und Ansiedlungspolitik für Hochtechnologieunternehmen in den Bereichen Biotechnologie, Pharma und Informationstechnologie bemerkbar macht. Nicht zuletzt deshalb führt die Weltbank in einer Studie zur Wirtschaftsfreundlichkeit der einzelnen Länder Dänemark in Europa auf der Spitzenposition. Weltweit belegt Dänemark der Studie zur Folge den dritten Platz. Untersucht wurde jeweils wie hoch die Hürden in den verschiedenen Ländern für Geschäftsgründungen und die Expansion von Unternehmen sind. Das Bruttoinlandsprodukt Dänemarks betrug 2016 rd. 303 Milliarden US-Dollar. Ein traditionell hoher Anteil daran wurde durch Export erwirtschaftet. Exportartikel sind insbesondere Maschinen und Maschinenteile, Nahrungsmittel, Pharmazeutika und Elektronik. Von 2002 bis 2013 war das Land auch Nettoexporteur von Erdgas und Erdöl. Deutschland ist mit Abstand Dänemarks wichtigster Außenhandelspartner, gefolgt von Schweden, Großbritannien bzw. Niederlande, Norwegen und China. Insgesamt ist Dänemark sehr solide aufgestellt, was durch ein AAA-Rating von der Agentur Standard & Poor's untermauert wird.

2.2.2 Standortprofil Kopenhagen

Kopenhagen ist mit aktuell rd. 760.000 Einwohnern kulturelles und wirtschaftliches Zentrum Dänemarks. Im Herzen der transnationalen Metropolregion Öresund gelegen profitiert Kopenhagen u.a. von der festen Verbindung zur schwedischen Stadt Malmö über den Øresundsbron, eine 8 km lange, grenzüberschreitende Brücke in den südlichen Teil Schwedens sowie die Seeverbindung zwischen Elsinore (Helsingør) und Helsingborg weiter nördlich. Auch die Schiffverbindungen nach Deutschland, insbesondere nach Hamburg und Lübeck sind sehr gut. Der internationale Flughafen von Kopenhagen bedient Direktverbindungen zu vier Kontinenten und ist von der Innenstadt neben einem Autobahnanschluss an das Schienennetz angeschlossen. Ein neues Flughafenterminal für die stetig wachsende Anzahl an Reisenden befindet sich derzeit im Bau. Der öffentliche Personennahverkehr (S-Bahn und U-Bahn) ist ebenso sehr gut ausgebaut und soll bis zum Jahr 2019 um zwei weitere U-Bahn Linien ergänzt werden.

Mit dem höchsten Anteil von Hochschulabsolventen im Land und strukturierten Maßnahmen zur Förderung von Hochtechnologieunternehmen hat Kopenhagen sehr erfolgreich ein wissensbasiertes und internationales Umfeld für Unternehmen aller Größen geschaffen, dessen Attraktivität sich in kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen widerspiegelt und ein wichtiger Wachstumsmotor für den Kopenhagener Wohn- und Arbeitsmarkt ist. Nach Angaben von Eurostat übersteigt das dänische BIP pro Kopf den EU-Durchschnitt um rund 25%, wobei das BIP pro Kopf in Kopenhagen den nationalen Durchschnitt um weitere 25% übersteigt. Aktuelle Prognosen gehen in den kommenden zehn Jahren für den Standort Kopenhagen von einem Bevölkerungswachstum von rd. 13,6 % aus (2016 – 2026; Dänemark 2,6 %).

Im Ergebnis weist Kopenhagen eine hohe Aktivität im Bereich der Infrastrukturprojekte sowie der Stadterneuerung und Sanierung auf. Neue und attraktive Entwicklungsgebiete wie der Bezirk Carlsberg City (Carlsberg Byen), Ørestad und die Hafengebiete profitieren dabei stark von der Bereitstellung moderner, intelligenter, und energieeffizienter Wohn- und Gewerbegebäude, die einen hohen städtebaulichen Stellenwert haben, tragen sie doch zum Ziel Kopenhagens bei, bis zum Jahr 2025 die erste CO₂-neutrale Großstadt der Welt zu werden.

Besonders im inneren Hafenbereich, in dem auch die Anlageobjekte liegen, haben so substantielle Investitionen in die Abwasseraufbereitung dazu geführt, dass die Wasserqualität Badequalität erreicht hat und im Sommer an vielen speziell ausgerichteten Stellen zum Schwimmen genutzt wird. Auch die Errichtung eines Wasserwindparks, der rd. 4% des Energiebedarfs Kopenhagens deckt sowie ein außerordentlich hoher Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten sorgen dafür, dass Kopenhagen in der Rangliste des „Global Green Economy Index“ als Nummer eins der umweltfreundlichsten Städte weltweit geführt wird.

Durch die hohe Nachfrage nach geeigneten Wohnungen in Kopenhagen, verbunden mit dem derzeit geringen Angebot, stiegen die Mietpreise allein im letzten Jahr um rund 7 %. Marktexperten sehen hier auch in Zukunft ein weiter anhaltendes Mietpreiswachstum. Nach deren Einschätzung wird es kurzfristig auf einem hohen Niveau bleiben und sich mittelfristig oberhalb der Inflationsprognose bei rund 2-3 % p. a. einpendeln.

2.2.3 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Fondsgesellschaft wurde zum 15.06.2015 gegründet und am 31.08.2015 in das Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 18612) eingetragen. Komplementärin der Gesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage von 250.000,00 DKK.

Am 03.03.2016 hat die BaFin die Anlagebedingungen und die Verwahrstelle für den geschlossenen Publikums-AIF genehmigt. Für die Aufnahme des Vertriebs wurde seitens der BaFin am 01.08.2016 die Genehmigung erteilt. Mit Datum vom 05.09.2016 hat die PATRIZIA GrundInvest bei der BaFin die faktische Aufnahme des Vertriebs angezeigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wurde das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme neuer Gesellschafter sukzessive auf 25.921.000,00 DKK (entspricht 3.487.604,75 €) zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag erhöht. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft gemäß Investitions- und Finanzierungsplan innerhalb der Platzierungsfrist durch Aufnahme weiterer Gesellschafter auf 250.190.000,00 DKK zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/ Treugebers.

Es wurden folgende Verträge in 2016 abgeschlossen:

- ◆ Platzierungsgarantievertrag vom 18.02.2016 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA Deutschland GmbH bezüglich der Abgabe einer Garantie, so dass die Finanzierung der geplanten Investition gewährleistet ist.
- ◆ Eigenkapitalvermittlungsvertrag vom 15.06.2016 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs mbH bezüglich der Organisation und Abwicklung des zu platzierenden Eigenkapitals.
- ◆ Darlehensvertrag vom 13.10.2016 zwischen der Fondsgesellschaft und der Commerzbank AG, Frankfurt zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals in Höhe von maximal 245.000.000 DKK (davon abgerufen 237.000.000 DKK).
- ◆ Servicevertrag vom 02.11.2016 zwischen der Fondsgesellschaft, der dänischen Tochtergesellschaft, der Objektgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs mbH bezüglich der Zuweisung und Weiterverrechnung von im Fremdverwaltungsvertrag vom 09.09.2015 definierten Aufgaben im Bereich Objektaufbereitung, Investitionsrealisation sowie weiterer Tätigkeiten direkt an die dänische Tochter- und Objektgesellschaft.

2.2.4 Geschäftsverlauf

Die Fondsgesellschaft hat am 01.11.2016 über ihre am 11.09.2015 gegründete Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS 100% der Anteile an der die Anlageobjekte haltenden dänischen Objektgesellschaft erworben.

Mit Abschluss des Kaufvertrages über den mittelbaren Erwerb der Anlageobjekte wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 204.479.000 DKK bei der Realcredit Danmark aufgenommen. Der Betrag wurde vollständig am 01.11.2016 ausbezahlt und ist bis zum 30.06.2026 tilgungsfrei.

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft am 13.10.2016 bei der Commerzbank AG, Frankfurt einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 245.000.000 DKK abgeschlossen. Hiervon wurde ein Betrag von 237.000.000 DKK abgerufen, der Differenzbetrag wurde nicht benötigt. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Teil des Emissionskapitals eingeworben, so dass der Betrag des zwischenfinanzierten Emissionskapitals zum 31.12.2016 um 25.657.065,00 DKK auf 211.342.935,00 DKK reduziert werden konnte. Der Kreditrahmen läuft bis zum 31.05.2018 und ist monatlich tilgbar.

Die Anlageobjekte wurde durch die Verkäufergesellschaft, einen dänischen Projektentwickler, im Herbst 2016 fertiggestellt und es konnten bis zum Ablauf des Geschäftsjahres am 31.12.2016 bereits rd. 84,3 % der Wohnungen vermietet werden. Dies entspricht 107 vermieteten Wohneinheiten. Von den separat anzumietenden 63 Stellplätzen waren zum 31.12.2016 34 belegt. Die verbleibenden 20 freien Wohneinheiten sowie 29 freie Parkplätze befinden sich aktiv in der Vermietung. Das Anlageobjekt wurde im Dezember 2016 durch einen unabhängigen Immobiliengutachter mit einem Verkehrswert i. H. v. 454.400.000 DKK bewertet.

Alle Wohnraummietverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei die Mieter die Möglichkeit haben, ihren Mietvertrag innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

Aufgrund des guten Geschäftsverlaufs, insbesondere des positiven Vermietungsfortschrittes, hat die PATRIZIA GrundInvest gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2016 eine Erhöhung der Auszahlung auf 4,5 % p.a. beschlossen. Die Auszahlung erfolgt ebenfalls gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 30.06.2017.

2.2.5 Lage der Gesellschaft

2.2.5.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.698.174,20 €.

Der Fondsgesellschaft stehen seit dem 01.11.2016 Erträge aus der Beteiligung an der dänischen Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS sowie Zinserträge aus den von dieser emittierten Finanzinstrumente zu. Im Berichtsjahr beliefen sich die Zinserträge der Fondsgesellschaft auf insgesamt 232.382,34 €.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen (256.375,95 €), Verwaltungsvergütung (403,11 €), Verwahrstellenvergütung (1.020,98 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (8.066,28 €) und sonstigen Aufwendungen (742.198,69 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten der Eigenkapitalvermittlung (292.701,76 €), die Kosten der Platzierungsgarantie (168.101,48 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten (44.289,66 €) insbesondere für die Strukturierung der Fondsgesellschaft, und die Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (29.750,00 €).

Die Fondsgesellschaft erzielte außerdem unrealisierte Gewinne i. H. v. 2.473.852,32 €, die sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung (2.474.923,32 €) sowie der Abschreibung aktivierter Anschaffungsnebenkosten (-1.071,00 €) zusammensetzen. Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligung werden analog zu § 271 Abs.1 Nr. 2 KAGB ab dem Erwerb der Beteiligung über 10 Jahre linear abgeschrieben.

2.2.5.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 5.279.165,45 € und setzt sich zusammen aus den aus den geleisteten Pflichteinlagen i. H. v. 3.487.604,75 € zzgl. Ausgabeaufschlag (172.704,72 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung (2.473.762,32 €), dem Verlustvortrag i. H. v. -79.228,22 €, sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. 775.678,12 €.

2.2.5.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft hält seit dem 11.09.2015 100 % der Anteile an der dänischen Tochtergesellschaft København Sydhavn ApS, die wiederum seit dem 01.11.2016 100 % der Anteile an der das Anlageobjekt haltenden Objektgesellschaft hält. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2016 beträgt 14.065.052,22 € und wurde auf Basis des Reinvermögens gemäß der Vermögensaufstellung der Beteiligung zum 31.12.2016 ermittelt. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2016 betragen insgesamt 9.549,00 €.

Die in den Wertpapieren ausgewiesene Bewertung der von der København Sydhavn ApS emittierten Anleihen erfolgt zum Nennwert und beträgt 19.918.218,01 € (148.080.000,00 DKK).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2016 über Bankguthaben i. H. v. 462.807,78 €. Des Weiteren bestehen Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft zum 31.12.2016 i. H. v. 546,87 €.

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2016 in Höhe von insgesamt 67.253,53 € gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses, die Jahresabschlussprüfung, sowie noch nicht bezahlte Eigenkapitalvermittlungsprovisionen umfassen.

Die Fondsgesellschaft hat bei der Commerzbank AG, Frankfurt am 13.10.2016 einen kurzfristigen Geldmarktkredit in Dänischen Kronen zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals aufgenommen. Der noch ausstehende Betrag der Eigenkapitalzwischenfinanzierung betrug zum 31.12.2016 211.342.935,00 DKK (entspricht 28.427.705,67 €).

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Zugesagter maximaler Betrag | 245.000.000,00 DKK (rd. 32.955.000 €) |
| Abgerufener Betrag zum 25.10.2016 | 237.000.000,00 DKK (31.878.833,54 €) |
| Tilgungen im Geschäftsjahr 2016 | 25.657.065,00 DKK (3.451.127,87 €) |
| Ausstehender Betrag zum 31.12.2016 | 211.342.935,00 DKK (28.427.705,67 €) |
| Zinsen nominal | CIBOR zzgl. Marge von 1,85 % |
| Fälligkeit | 31.05.2018 |

Es bestehen zum 31.12.2016 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. 492.063,44 €. Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Kosten der Platzierungs-garantie (168.096,95 €), Kosten für die Konzeption (179.356,02 €) sowie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (88.851,82 €). Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kapitaleinzahlungen von erst im Januar 2017 beitretenden Zeichnern in Höhe von 189.955,70 € und Bankgebühren von 30,09 €. Der Gesamtbetrag entfällt auf eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

2.2.5.4 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2016

Bilanzielle Darstellung:

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2016 wie folgt dar:

| | Eigenkapital | Umlaufende Anteile | Rechnerischer Anteilwert |
|------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| 31.12.2015 | -45.807,95 € | 250 | -183,23 € |
| 31.12.2016 | 5.279.165,46 € | 25.921 | 203,66 € |

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2016 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 25.921.000,00 DKK und bezogen auf einen 1.000 DKK-Anteil 25.921 Anteile. Dies entspricht einem rechnerischen Anteilwert zum 31.12.2016 von 203,66 €, was einem Wert von 1.514,17 DKK entspricht.

Der oben genannte rechnerische Anteilwert während der Beitrittsphase berücksichtigt nicht die von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende des Platzierungszeitraums nur eingeschränkte Aussagekraft.

Ferner ergibt sich aus der Allokation der unrealisierten Gewinne aus der Beteiligungsbewertung auf ein nicht vollständig platziertes Eigenkapital ein im Vergleich zum unten dargestellten, wirtschaftlichen Anteilwert höherer bilanzieller Anteilwert.

Wirtschaftliche Darstellung:

Zum Bilanzstichtag liegt eine von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie in Höhe von 249.940.000 DKK vor. Durch die Klassifizierung der Platzierungsgarantie als wirtschaftliches Eigenkapital ergibt sich zum 31.12.2016 folgender wirtschaftlicher Nettoinventarwert sowie Anteilwert:

| | Nettoinventarwert | Umlaufende Anteile | Rechnerischer Anteilwert |
|------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| 31.12.2015 | 33.464.676,48 € | 250.190 | 133,76 € |
| 31.12.2016 | 35.410.950,81 € | 250.190 | 141,54 € |

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt planmäßig nach Beendigung der Beitrittsphase bezogen auf einen 1.000 DKK-Anteil 250.190 Anteile. Der rechnerische Anteilwert zum 31.12.2016 unter Berücksichtigung der von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommenen Platzierungsgarantie beträgt in Dänischen Kronen 1.052,27 DKK.

2.2.5.5 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 Kapitalverwaltungs 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 2016 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

| | |
|---|--------------------|
| Haftungsvergütung Komplementärin | 403,11 € |
| Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft | 0,00 € |
| Verwahrstellenvergütung | 1.020,98 € |
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 8.066,28 € |
| Jahresabschlusserstellung | 30.339,05 € |
| Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft | 214,20 € |
| Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft | 40.043,62 € |
| Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2016) | 0,76 % |
| Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft | 47.721,81 € |
| Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2016) | 1,66 % |
| Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den wirtschaftlichen Nettoinventarwert) | 0,25 % |

Für das Geschäftsjahr 2016 sind keine laufenden Verwaltungsgebühren für die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH angefallen.

2.2.5.6 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 1,76 und nach Commitmentmethode 1,76. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Zum Bilanzstichtag liegt eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung vor. In Verbindung mit der Eigenkapitalzwischenfinanzierung liegt der Gesellschaft eine Eigenkapitalplatzierungsgarantie vor. Unter Einbezug dieser beträgt der wirtschaftliche NAV zum Bilanzstichtag 35.410.950,81 €. Bei der Berechnung des Leverage wurde der wirtschaftliche Nettoinventarwert zugrunde gelegt.

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.

2.3 NACHTRAGSBERICHT

Der Vermietungsstand der zur Verfügung stehenden Wohneinheiten in den Anlageobjekten hat sich im Verlauf des ersten Halbjahres 2017 um 6,3 % auf rd. 90,6 % erhöht (Mai 2017) - dies entspricht 115 von insgesamt 127 Wohneinheiten, die vermietet sind. Die aktuell 12 freien Wohneinheiten sowie 21 freie Parkplätze befinden sich aktiv in der Vermietung.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, gab es nicht.

2.4 RISIKOBERICHT

2.4.1 Risikomanagementsystem

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

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

Zur Messung und Steuerung der investitionspezifischen, geschäftspolitischen und operativen 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.

2.4.2 Risiken

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

Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Tochter- bzw. Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Margen- und/oder Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen, insbesondere 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 (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Tochter- und Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird. Auch können durch die Bewertung des auf Ebene der Objektgesellschaft abgeschlossenen Zinssatzswaps zur Zinssicherung während seiner Laufzeit ggf. Wertschwankungen für das Investmentvermögen bzw. Auswirkungen für die Liquiditätssituation des Investmentvermögens, beispielsweise durch damit verbundene Steuerzahlungen, entstehen bzw. verstärkt werden. Sollten hieraus Steuerzahllasten entstehen, würde die Liquiditätssituation des Investmentvermögens ungeplant belastet.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Währungsrisiko

Wesentliche Investitionen der Fondsgesellschaft sowie die Einnahmen während der Laufzeit und im Veräußerungsfall erfolgen in DKK. Zudem werden Leistungen von Dienstleistern oder sonstigen Dritten im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots in DKK bezahlt. Ebenso erfolgen die Einzahlungen der Anleger und Auszahlungen in DKK. Die Entwicklung der Wechselkurse ist vielfältigen Einflüssen ausgesetzt und daher nicht vorhersagbar. Sollte der Kurs der DKK im Verhältnis zum Kurs des Euro sinken, kann dies für Anleger, die zum Erwerb ihrer Beteiligung Euro in DKK getauscht haben, zu Währungsverlusten führen, die sich auf das tatsächliche Ergebnis gegenüber dem prognostizierten Ergebnis negativ auswirken.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der

Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und die 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.

2.5 SONSTIGE ANGABEN

2.5.1 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

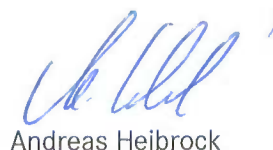
Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.062.943 € an zum Stichtag zwölf Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile in Höhe von 1.412.363 € und variable Vergütungsanteile in Höhe von 650.580 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2016 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.114.948,07 € gezahlt.

Augsburg, den 05.05.2017

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH


Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin


Andreas Heibroek


Christian Berger
Komplementärin

3. 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 05.05.2017

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek



Christian Berger
Komplementärin

4. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aus-sagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, 26. Mai 2017

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Braun
Wirtschaftsprüferin



Thier
Wirtschaftsprüfer

