

**PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene  
Investment-KG (vormals: PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. KG)**

**Augsburg**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**

**A. AKTIVA**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
1. Anschaffungsnebenkosten	256.992,00	289
2. Beteiligungen	34.911.456,67	0
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	6.216.651,80	11
4. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen 5. Sonstige Vermögensgegenstände	50.000,00	0
	2.500,00	0
6. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	192
<b>Summe Aktiva</b>	<b>41.437.600,47</b>	<b>492</b>

**B. PASSIVA**

1. Rückstellungen		940.455,97	14
2. Kredite			
von Kreditinstituten		12.361.700,74	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		684.770,25	20
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	4.044.250,00		446
b) Andere	4.000,00		12



		4.048.250,00	458
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	20.343.000,00		20
b) Kapitalrücklage	1.016.150,00		0
c) nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	6.895.722,68		-52
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-160.194,72		-23
e) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00		192
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.692.254,45		-137
		23.402.423,51	0
Summe Passiva		41.437.600,47	492

## Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

Investmenttätigkeit	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	0,22		0
Summe der Erträge		0,22	0
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-72.843,18		0
b) Verwaltungsvergütung	-10.408,34		0
c) Verwahrstellenvergütung	-5.221,77		0
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.036,28		-8
e) Sonstige Aufwendungen	-4.591.745,10		-129
Summe der Aufwendungen		-4.692.254,67	-137
3. Ordentlicher Nettoertrag		-4.692.254,45	-137
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.692.254,45	-137
5. Zeitwertänderung			
a) Ergebnis aus der Neubewertung	6.979.970,74		-20
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-32.124,00		-32
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		6.947.846,74	-52



Investmenttätigkeit	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.255.592,29	-189

## ANHANG

### I. 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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG., Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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. 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.

### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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 hielt bis zum 30.12.2019 Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG in Höhe von 74,9 %. Seit dem 30.12.2019 hält die Fondsgesellschaft 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 29.453.620,58 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

**Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV: Friedrich-Ebert-Str. 35,37,39 und weitere, 45468 Mülheim an der Ruhr:**

- Die Grundstücksgröße beträgt 5.126 m<sup>2</sup>
- Es handelt sich um ein gemischt genutztes StadtQuartier in Mülheim an der Ruhr.
- Die Immobilie wurde im Jahr 2018/19 erbaut und in 2019 von der Fondsgesellschaft mittelbar erworben.



- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 33.766 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2019 beträgt die Leerstandsquote 0 % (inkl. Mietgarantien).
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote zum 31.12.2019 beträgt 0 %.
- g) Zum 31.12.2019 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 49,03 %.
- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Nutzungsverträge beträgt 14,94 Jahre (inkl. Mietgarantien).
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 71.800.000 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft in Höhe von 321.240,06 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Herrn Dipl.- Ing. (FH) Markus Obermeier zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

**2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz**

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im wesentlichen Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen Gutachterkosten in Höhe von 21.573,40 €, Beratungskosten in Höhe von 271.010,86 €, Kosten für die Due Dilligence in Höhe von 13.685,00 €, und sonstige Kosten in Höhe von 14.970,80 €.

Die Forderungen resultieren ausschließlich aus ausstehenden eingeforderten Pflichteinlagen in Höhe von 50.000,00 €.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten ausstehende Agiozahlungen in Höhe von 2.500,00 €

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 911.422,50 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 in Höhe von 17.850,00 € sowie für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 12.361.700,74 € resultieren aus einem Kontokorrentkredit zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung bei der Commerzbank AG in Höhe von 12.352.525,76 € sowie aus Negativzinsen in Höhe von 9.174,98 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 684.770,25 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 482.415,00 € sowie für die Platzierungsgarantie in Höhe von 197.100,00 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Einzahlungen von Anlegern, die im Berichtsjahr noch nicht wirksam beigetreten sind in Höhe von 2.447.550,00 € sowie die Gebühr für die Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.455.575,00 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2019	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Kredite				
von Kreditinstituten	12.361.700,74 €	12.361.700,74 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	684.770,25 €	684.770,25 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.044.250,00 €	4.044.250,00 €	0,00 €	0,00 €
Andere	4.000,00 €	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	17.094.720,99 €	17.094.720,99 €	0,00 €	0,00 €

**IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**



## 1. Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Komplementärin in Höhe von 5.950,00 € sowie die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 4.458,34 €.

## 2. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 4.591.745,10 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 2.780.350,00 €, für die Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.455.575,00 €, für die Platzierungsgarantie in Höhe von 197.100,00 €, für die Konzeption und Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 € sowie für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 17.850,00 €.

## 3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 beträgt 1,73 %.

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.

## V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

### 1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.692.254,45 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	4.692.254,45 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-Verlust	0,00 €

### 2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-192.318,78 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	21.339.150,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.692.254,45 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.947.846,74 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	23.402.423,51 €

### 3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2019 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)	20.343.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.016.150,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-212.318,78 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	2.255.592,29 €
	23.402.423,51 €

**4. Vergleichende Übersicht**

	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	23.402.423,51 €	-192.318,78 €
Anteilwert	1.150,39 €	-9.615,94 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 23.402.423,51 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.150,39 €. Insgesamt sind 20.343 Anteile im Umlauf.

**VI. Sonstige Pflichtangaben**

**1. Gesellschafter**

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

**2. 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. 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 12. Mai 2020

## **CB Beteiligungs GmbH**

*gez. Christian Berger*

*gez. Tanja Hanrieder*

## **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Joachim Fritz*

*gez. Andreas Heibroock*

# LAGEBERICHT

## **1.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT**

### **1.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

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

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

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

### **1.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele**

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p. a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. 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. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen (ggf. mittelbarem) Erwerb für die Dauer der Fondsgesellschaft gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgt. Dabei kann die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen durch Beschluss der Anleger in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen verlängert werden. Sofern 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 bei entsprechender weiterer Markteinschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Verkauf vor Ablauf der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft möglich, nach Möglichkeit jedoch nicht vor Ablauf von rd. zehn Jahren nach Erwerb der Immobilie.



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

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

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

### 1.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

#### Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 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, Frankfurter Str. 39, 65189 Wiesbaden.

- 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 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.

## 1.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 1.2.1 Standortprofil Mülheim an der Ruhr

#### 1.2.1.1 Makrolage Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr ist mit 171.000 Einwohnern eine Großstadt im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt ist durch seine zentrale Lage im Zentrum der Region Rhein-Ruhr gut an das Verkehrsnetz angebunden, insbesondere die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf ist hervorzuheben. Die Wirtschaft ist durch eine breite und branchenvielfältige Struktur gekennzeichnet. In Mülheim hat der Lebensmitteleinzelhandel durch den Firmensitz von Aldi Süd eine große Bedeutung. Neben allgemeinbildenden Schulen ist Mülheim Sitz zweier Max-Planck-Institute und der 2009 gegründeten Hochschule Ruhr West.

#### 1.2.1.2 Mikrolage Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr gliedert sich in drei Stadtbezirke: Linksruhr, Rechtsruhr-Nord und Rechtsruhr-Süd. Die handelsgeprägte Innenstadt befindet sich unmittelbar an der Ruhr und ist die lebendige Mitte der Stadt.

Das Anlageobjekt befindet sich in der Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zum Mülheimer Rathaus, zur Ruhrpromenade und Einkaufspassage „Forum City“. Das Ensemble erstreckt sich entlang der Schollenstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Ruhrstraße und Schloßstraße. Dank der zentralen Lage der Immobilie befinden sich sämtliche Versorgungsmöglichkeiten, Gastronomie- und Freizeitangebote in der unmittelbaren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist entsprechend als hervorragend zu bezeichnen. Der Fußweg zum Bahnhof beträgt ca. 5 - 10 Minuten. Die Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Stadtmitte“ befindet sich direkt vor dem Anlageobjekt.

Mülheim an der Ruhr bietet eine optimale Verkehrsanbindung. Die wichtigsten Ost-West- und Nord-Südachsen, die Bundesautobahnen A 3, A 40 und A 52 führen um das Stadtgebiet herum und verbinden die Stadt mit den Metropolen Deutschlands sowie den Nachbarländern Niederlande und Belgien. Ebenfalls verfügt Mülheim an der Ruhr über eine gute Anbindung an das deutsche und europäische Schienenverkehrsnetz. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist mit dem Auto ca. 25 Minuten bzw. ca. 22 km entfernt.

#### Daten und Fakten - Nordrhein-Westfalen/Mülheim

	Deutschland	Nordrhein-Westfalen	Mülheim an der Ruhr
Einwohner (in Tsd.)	83.019	17.933	171
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	36.020 €	34.725 €	31.452 €
Wachstum BIP je Einwohner 2019 - 2029	8,9 %	6,6 %	4,9 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.249	9.631	82
Arbeitslosenquote (Stand: 2019)	5,0 %	6,5 %	7,1 %
Kaufkraft (Stand: 2019)	100,0	98,7	104,2

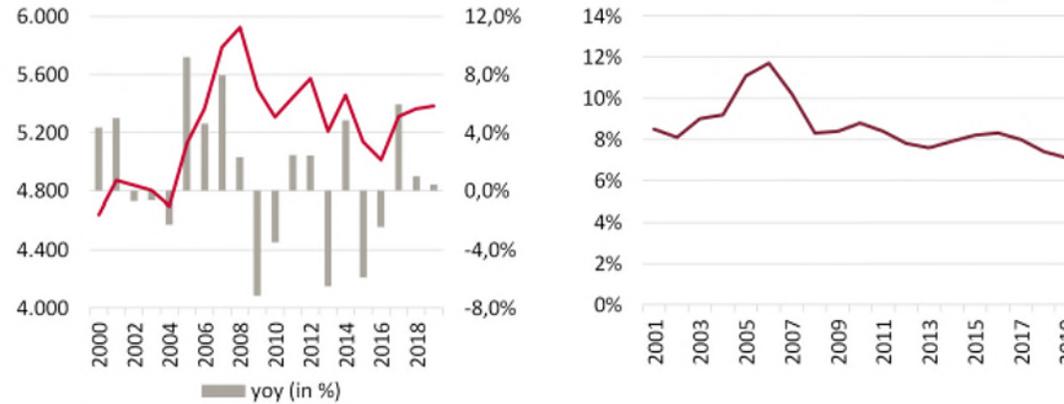
Quelle: Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Destatis

#### 1.2.1.3 Büroimmobilienmarkt Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr verfügt durch die gute Infrastrukturanbindung über eine breite und branchenvielfältige Wirtschaftsstruktur. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2019 um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr an. Auf dem Arbeitsmarkt war im letzten Jahr ein weiterer leichter Rückgang der Arbeitslosenquote zu beobachten, diese lag im Jahresdurchschnitt bei 7,1 %.



**Entwicklung Bruttoinlandsprodukt (li.) und Arbeitslosenquote (re.)**

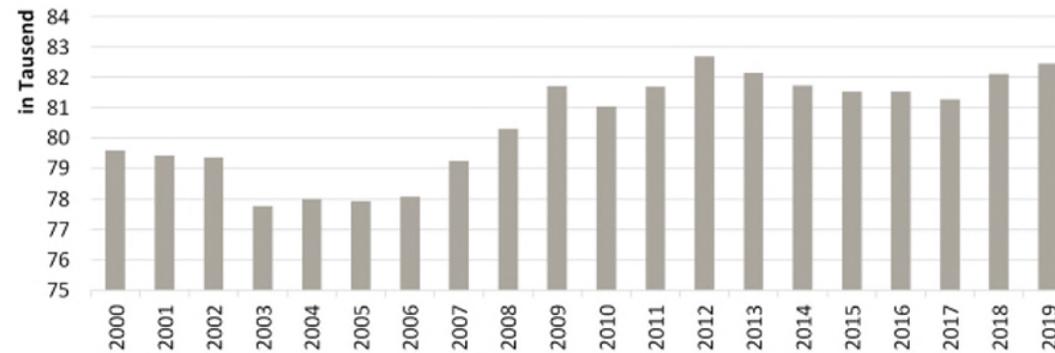


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Bei der Entwicklung der Beschäftigten ist zum dritten Mal in Folge ein Wachstum zu beobachten. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Beschäftigten um etwa 350 Personen, dies entspricht einem Wachstum von 0,4 %.

**Beschäftigtenentwicklung**



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

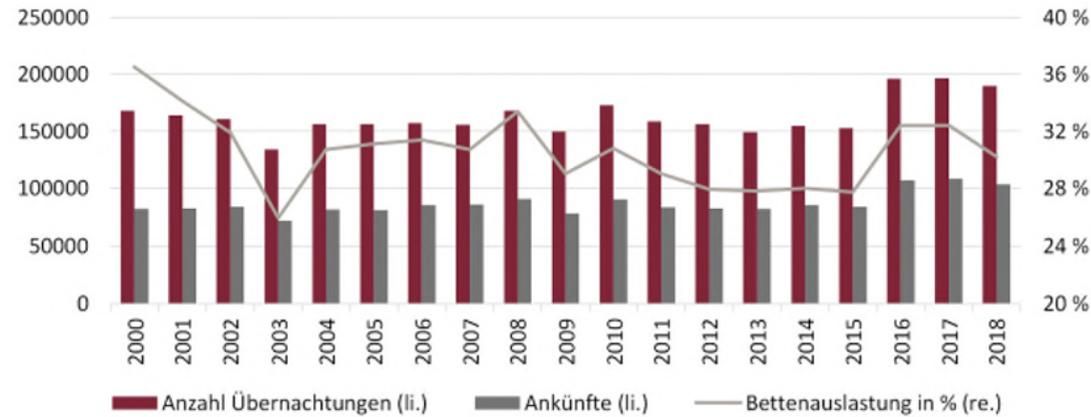
1.2.1.4 Hotelmarkt Mülheim an der Ruhr



Im Jahr 2018 war ein leichter Rückgang auf dem Hotelmarkt in Mülheim an der Ruhr zu beobachten. Dennoch sind sowohl die Ankünfte als auch die Übernachtungszahlen noch deutlich höher als vor dem Jahr 2016. Die Übernachtungen lagen 2018 bei knapp 190.000 und damit um 3,5 % niedriger als 2017. Die Anzahl der Ankünfte belief sich 2018 auf etwa 103.000, das entspricht 4,5 % weniger als im Vorjahr.

Die Bettenauslastung fiel von 32,4 % auf 30,2 % ab. Mit einem Anteil von knapp 80 % machen vor allem Geschäftsreisende in Mülheim an der Ruhr Station, aber auch der Städtetourismus nimmt zu.

**Gästeübernachtungen und -ankünfte**



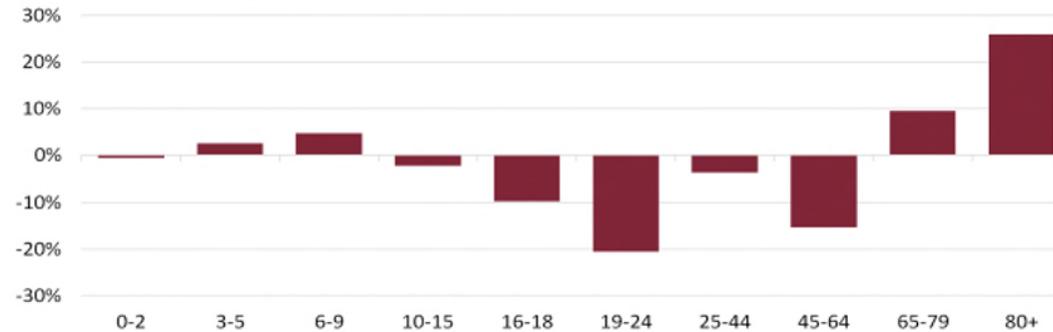
Quelle: PATRIZIA, Destatis

1.2.1.5 Pflegemarkt Mülheim an der Ruhr

In Deutschland findet aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und jährlich sinkender Geburtenzahlen eine Verschiebung der Altersstruktur statt, sodass der Anteil der über 65-jährigen weiter zunimmt. Auch in Mülheim an der Ruhr zeigt die Entwicklung der Altersstruktur bis 2030 einen Zuwachs von 35 % bei den über 65-jährigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen wird von 5.214 im Jahr 2013 auf 6.297 im Jahr 2030 ansteigen. Dies stellt einen Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2030 von etwa 20 % dar. Insgesamt wird 2030 der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung 3,9 % betragen.



Altersstruktur Mülheim an der Ruhr 2012-2030 in %



Quelle: PATRIZIA, Bertelsmann Stiftung

### 1.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Fondsgesellschaft wird in dem Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 18643) geführt. 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 20.000 €. Es ist beabsichtigt, das Eigenkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß Investitions- und Finanzierungsplan um 39.420.000,00 € auf 39.440.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Der Vertrieb der Kapitalanteile startete Mitte Juli 2019. Bis zum Jahresende wurde ein Betrag von 20.323.000,00 € zzgl. Ausgabeaufschlag platziert. Der Gesellschafterbeitritt der im Dezember 2019 angenommenen Gesellschafter (2.447.550,00 € inkl. Ausgabeaufschlag) erfolgt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 01.01.2020. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Mit Datum 02.03./08.03.2018 hat die Fondsgesellschaft einen Vertrag mit der Commerzbank AG über einen bilateralen Kreditrahmen in Höhe von 33.500.000,00 € mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2020 abgeschlossen. Der Kreditrahmen wird sukzessive mit Platzierung des Eigenkapitals zurückgeführt.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende eine Beteiligung mit einem anteiligen nominalen Kapital in Höhe von 27.951.458,93 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat.

Des Weiteren führte die PATRIZIA GrundInvest alle Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements gemäß den Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags aus.

### 1.2.3 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG in eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Büro/Praxisflächen, Einzelhandel, Gastronomie, Pflege, Parken, Sport-/Freizeitstätte) mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter in der Innenstadt von Mülheim, welches langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die Fondsgesellschaft hat über die vorgeschaltete Objektgesellschaft (Käufer) am 30.03.2017 einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. Zum 01.10.2019 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Das Anlageobjekt, bekannt als „StadtQuartier Schloßstraße“, wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und liegt auf einem rd. 5.126 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mülheim, Blatt 13539, Flur 66, Flurstücke 72, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 150, 151 und 153 sowie eine Teilfläche von ca. 39 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mülheim, Blatt 5666, Flur 66, Flurstück 141, mit der Adresse Friedrich-Ebert-Straße 35, 37, 39 und weitere in 45468 Mülheim.

Der fünf- bzw. sechsgeschossige, markante und gleichsam ansprechende Neubau ist durch Lichthöfe und Innengärten gegliedert und verfügt über eine hochwertige Fassadengestaltung mit großflächigen Verglasungen und Natursteinverkleidungen. Die Konzeption des Gebäudes weist eine gut durchdachte Struktur mit gehobener Bauqualität und Gebäudeausstattung auf. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 33.766 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über vier Kerne, die jeweils mit Treppenhaus, Aufzugsanlage und Haustechnikneubauten ausgestattet sind. Das Erdgeschoss des Einzelhandels wird umlaufend als Natursteinsockel ausgebildet, der durch Rücksprünge die Eingangsbereiche markiert. In den oberen Geschossen wechseln sich Natursteinfassade und Wärmedämmverbundsystem als gestalterisches Element ab. Ausgenommen davon ist das Parkhaus. Dieses wird komplett mit einer Putzfassade versehen. Die Belüftung erfolgt dort über geeignete Nachströmöffnungen.



Auf der Erdgeschossenebene sind in der Passage beidseitig abgegrenzte Bereiche angeordnet, die vor allem mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sowie weiteren Dienstleistungsangeboten der Nahversorgung besetzt sind. Der Südteil des Anlageobjektes an der Schloßstraße wird vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss ein Hotel mit planmäßig 139 Doppelzimmern aufnehmen. Das integrierte Parkhaus erstreckt sich vom Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss. Die Etagen 5 und 6 oberhalb des Parkhauses werden durch ein Fitnessstudio genutzt. Des Weiteren erstreckt sich vom 1. bis zum 4. Obergeschoss ein Pflegeheim und im 2. bis zum 5. Obergeschoss befinden sich Wohnungen, die als Betreutes Wohnen genutzt werden. In den weiteren Etagen werden Büroflächen bereitgestellt.

Immobilien Daten Anlageobjekt	Stadtquartier „Schloßstraße“
Objekttyp/Nutzungsart	Stadtquartier mit diversen Nutzungsarten
Adresse	Friedrich-Ebert-Str. 35, 37, 39 und weitere, 45468 Mülheim an der Ruhr
Baujahr	2019
Grundstücksfläche	rd. 5.126 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche gesamt	rd. 33.766 m <sup>2</sup>
• Büro	2.909 m <sup>2</sup>
• Einzelhandel	2.570 m <sup>2</sup>
• Gastronomie	1.422 m <sup>2</sup>
• Hotel	4.800 m <sup>2</sup>
• Freizeit	2.834 m <sup>2</sup>
• Pflege	4.825 m <sup>2</sup>
◆ Betreutes Wohnen	2.623 m <sup>2</sup>
◆ Stellplätze	11.783 m <sup>2</sup> (300 Stück)
Anzahl der Geschosse oberirdisch	5 bzw. 6 Geschosse
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss
Jahresnettosollmiete	rd. 3,44 Mio. €

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2020 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge sowie der Mietgarantie und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 15 Jahre.

Das von einem unabhängigen Gutachter erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag 10.11.2019 einen Immobilienwert von 71,8 Mio. € (Vorjahreswert 71,2 Mio. €) aus.

Es wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 35.200.000,00 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Der Betrag wurde zum 30.09.2019 vollständig ausgezahlt und der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag weiterhin 35.200.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Betrag in Höhe von 141.680,00 € für Zinsen sowie 318.620,00 € für die Darlehensbereitstellung (Zinssatz 1,61 % p.a., fest bis 30.03.2027) aufgewendet.

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Kaufpreiszahlung und Zahlung weiterer Anschaffungsnebenkosten den bilateralen Kreditrahmen der Commerzbank bis maximal 33,5 Mio. € in Anspruch genommen. Der Kreditrahmen wurde durch die Eigenkapitaleinzahlungen sukzessive bis zum Bilanzstichtag auf 12.352.525,76 € zurückgeführt und die Kreditlinie auf 16,5 Mio. € reduziert. Hierfür wurden in 2019 Zinsen und Bereitstellungsprovision in Höhe von 72.843,18 € aufgewendet.

Es wurden weiter die Honorare für die Objektaufbereitung (119.000,00 €), Fremdkapitalbeschaffung (1.455.575,00 €) und die Platzierungsgarantie (197.100,00 €) in Rechnung gestellt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Betrag in Höhe von 2.780.350,00 € für die Eigenkapitalvermittlung gezahlt.

Die Fondsgesellschaft hat mit Beschluss vom 30.12.2019 ihre Beteiligung konzeptionsgemäß auf 94,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat, erhöht.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 34.911.456,67 €.

Die PATRIZIA GrundInvest wird bezüglich der Höhe und Zeitpunkt der Auszahlungen an die Anleger für das Geschäftsjahr 2019 noch entsprechende Beschlüsse fassen. Siehe hierzu die Hinweise in Ziffer 3.5 Prognosebericht.

## 1.2.4 Lage der Gesellschaft

#### 1.2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 beträgt das realisierte Ergebnis der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft - 4.692.254,45 € (VJ: -136.770,47 €).

Die Erträge setzen sich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,22 € zusammen.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen (72.843,18 €), Verwaltungsvergütung (10.408,34 €), Verwahrstellenvergütung (5.221,77 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (12.036,28 €) und sonstigen Aufwendungen (4.591.745,10 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Fremdkapitalbeschaffung (1.455.575,00 €), die Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung (2.780.350,00 €), die Platzierungsgarantie (197.100,00 €) sowie Kosten für die Konzeption und Objektaufbereitung (119.000,00 €).

#### 1.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 23.402.423,51 € und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 20.343.000,00 € (VJ: 20.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 1.016.150,00 € (VJ: 0,00 €), dem nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 6.895.722,68 € (VJ:

- 52.124,06 €), dem Gewinn-/Verlustvortrag in Höhe von -160.194,72 € (VJ: -23.424,25 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -4.692.254,45 €.

#### 1.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über eine Beteiligung (94,9 %) in Höhe von 34.911.456,67 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2019 betragen insgesamt 256.992,00 €.

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über Bankguthaben in Höhe von 6.216.651,80 €.

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2019 in Höhe von insgesamt 940.455,97 € gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Eigenkapitalvermittlung, die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2019 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 684.770,25 € und gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4.044.250,00 €. Außerdem besteht eine Verbindlichkeit gegenüber der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG in Höhe von 4.000,00 €.

#### 1.2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	in EUR	in %
<b>Aktiva</b>		
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	34.911.456,67	149,18
Anschaffungsnebenkosten	256.992,00	1,10
Barmittel und Barmitteläquivalente	6.216.651,80	26,56
Forderungen	50.000,00	0,21
Sonstige Vermögensgegenstände	2.500,00	0,01
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	940.455,97	-4,02
Kredite	12.361.700,74	-52,82
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	684.770,25	-2,93
Sonstige Verbindlichkeiten	4.048.250,00	-17,30
Fondsvermögen	23.402.423,51	100,00



## 1.2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2019

**Bilanzielle Darstellung:**

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	<b>Nettoinventarwert</b>	<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>Rechnerischer Anteilwert</b>
31.12.2019	23.402.423,51 €	20.343	1.150,39 €
31.12.2018	-192.318,78 €	20	-9.615,94 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2019 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 20.343.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 20.343 Anteile.

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.

**Wirtschaftliche Darstellung:**

Zum Bilanzstichtag liegt eine von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie in Höhe von 39.420.000,00 € vor. Durch die Klassifizierung der Platzierungsgarantie als wirtschaftliches Eigenkapital ergibt sich zum 31.12.2019 folgender wirtschaftlicher Nettoinventarwert sowie Anteilwert:

	<b>Nettoinventarwert</b>	<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>Rechnerischer Anteilwert</b>
31.12.2019	42.499.423,51 €	39.440	1.077,57 €
31.12.2018	39.227.681,22 €	39.440	994,62 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt nach Beendigung der Beitrittsphase bezogen auf einen 1.000 €- Anteil 39.440 Anteile.

## 1.2.4.6 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 2019 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	4.458,34 €
Verwahrstellenvergütung	5.221,77 €
Haftungsvergütung Komplementärin	5.950,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.036,28 €
Jahresabschlusserstellung	17.850,00 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	12.698,16 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	714,00 €
Steuerliche Beratung	8.457,94 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	67.386,49 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2019)	0,58 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	133.180,35 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2019)	1,73 %



Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2019)

0,86 %

1.2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

**Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:**

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

**Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:**

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

**Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:**

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

**Gesamthöhe des Leverage:**

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,73 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

**Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:**

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

**Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:**

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

### 1.3 NACHTRAGSBERICHT

Der Vermietungsstand zum 31.03.2020 beträgt 100 % (inkl. Mietgarantien).

Im Rahmen der Eigenkapitalplatzierung wurden bis Ende März 2020 das Eigenkapital der Fondsgesellschaft in Höhe von 39.440.000,00 € zzgl. Ausgabeaufschlag vollständig eingezahlt. Die aufgenommene Kontokorrentlinie wurde entsprechend vollständig aufgelöst.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft von den Auswirkungen der Epidemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die Auswirkungen können derzeit aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abgeschätzt werden.

### 1.4 RISIKOBERICHT

#### 1.4.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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



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

Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.

#### **1.4.2 Risiken**

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim 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.

#### **Fremdfinanzierung:**

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ggf. 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. ggf. 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 die Anlageobjekte betrieben wird.

#### **Liquiditäts- und Insolvenzzisiko/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 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 Fondsgesellschaft 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.

## **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.

## **1.5 PROGNOSEBERICHT**

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 94,9 % beteiligt ist, abhängig.

Die kaufvertraglich vereinbarten Sicherheitseinbehalte zum 31.12.2019 betragen 4.484.114,11 € und beinhalten im Wesentlichen die Mietgarantien bis zum 30.09.2024 für die leerstehenden Flächen. Der Mietvertrag mit der Mieterin Three Sixty (SQM Gastronomie GmbH i.Gr.) über rd. 732 m<sup>2</sup> wurde gekündigt. Die Fläche der Mieterin Three Sixty fällt ebenfalls unter die kaufvertraglich vereinbarten Sicherheitseinbehalte.

Aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie hat das Hotel vorerst für die Monate April, Mai, Juni 2020 von seinem Recht Gebrauch gemacht, die Mietzahlungen zu stunden und nur die Nebenkosten zu bezahlen. Auch die Mieterin FitX hat zunächst für den April 2020 keine Mietzahlung vorgenommen. Die Parkhausbetreiberin ParkOne hat zunächst für den Monat April 2020 eine reduzierte Miete gezahlt. Ob es bei diesen Mietern und ggf. weiteren Mietern zu weiteren Mietstundungen und/oder -reduzierungen kommt ist derzeit offen. Die Fondsgeschäftsführung wird mit dem Assetmanagement und den betroffenen Mietparteien zu gegebener Zeit Verhandlungen zum weiteren Vorgehen aufnehmen.

Die Fondsgeschäftsführung hat Anfang April 2020 den bereits getroffenen Auszahlungsbeschluss für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen kaufmännischen Vorsicht aus Gründen des Risiko- und Liquiditätsmanagements aufgehoben und auf bis zu sechs Monate vom 30.06.2020 bis 31.12.2020 verschoben. Sie wird den Auszahlungsbeschluss in Bezug auf die Ausschüttungshöhe und Auszahlungszeitpunkt bis spätestens 31.12.2020 überprüfen, insbesondere ob eine zusätzliche ausreichende Liquiditätsreserve für mögliche Mietausfälle aufgebaut werden muss.

Die Auswirkungen sind aus heutiger Sicht auf das Geschäftsjahr 2020 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle sowie Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve nicht absehbar und können das Gesamtergebnis auf Fonds- wie Objektebene negativ beeinflussen. Ebenso können aktuell keine Aussagen zu einer zukünftigen Wertentwicklung getroffen werden.

## **1.6 SONSTIGE ANGABEN**

### **1.6.1 Vergütungsbericht**

#### **Angaben zum Vergütungssystem:**

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

#### **Ausgestaltung des Vergütungssystems:**

Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA GrundInvest erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt, das in zwölf gleichen Monatsbezügen ausbezahlt wird. Neben dem Jahresgrundgehalt werden Mitarbeitern noch weitere feste Vergütungsbestandteile wie zum Beispiel ein Dienstwagen, vermögenswirksame Leistungen oder eine Shopping Card gewährt.

Das Gesamtgehalt kann grundsätzlich einen variablen Gehaltsbestandteil beinhalten. Auch freiwillige Altersversorgungsleistungen können bei der Gesellschaft Bestandteil der Vergütung sein.

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

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



**Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.970.925 € an durchschnittlich 20 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile von 2.311.347 € und variable Vergütungsanteile von 659.578 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2019 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 917.620 € gezahlt.

Augsburg, den 12. Mai 2020

**CB Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Komplementärin*

*Tanja Hanrieder*

**PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Christian Berger*

*Komplementärin*

*Tanja Hanrieder*

## 4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i.V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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



## Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

## Grundlage für unser Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

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

–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 12. Mai 2020

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Griesbeck*

*Wirtschaftsprüfer*

*Kunze-Moser*

*Wirtschaftsprüferin*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

3060



---

	PATRIZIA GrundInvest, Die Stadtmitte Mühlheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	Augsburg
Datum der Unterzeichnung:	29.06.2020
Unterzeichner:	Joachim Fritz, Susanne Drost Andreas Heibroch, Nils Reschke
Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:	29.06.2020

#### 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 12. Mai 2020

#### **CB Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

#### **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroch*

*Geschäftsführende Kommanditistin*