

**PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**
**Augsburg**
**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020**
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020**
**A. AKTIVA**

Investmentanlagevermögen	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		625.597,00	743
2. Beteiligungen		25.150.681,00	22.637
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		1.489.140,54	709
4. Forderungen			
Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		0,00	1.000
Summe Aktiva		27.265.418,54	25.089

**B. PASSIVA**

1. Rückstellungen		24.504,99	21
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	406.099,73		566
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.686,30		4
		409.786,03	570
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
gegenüber Gesellschaftern		2.500,00	1
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	21.204.929,11		22.420
b) Kapitalrücklage	0,00		0
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	7.136.284,92		4.740

d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.663.433,55		-3.601
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.150.847,04		938
		26.828.627,52	24.497
Summe Passiva		27.265.418,54	25.089

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020

Investmenttätigkeit	2020		2019
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.215.000,00		1.000
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.480,00		1
Summe der Erträge		1.216.480,00	1.001
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-16.735,08		-17
b) Verwahrstellenvergütung	-10.863,39		-10
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.719,45		-10
d) Sonstige Aufwendungen	-23.315,04		-26
Summe der Aufwendungen		-65.632,96	-63
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.150.847,04	938
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.150.847,04	938
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.513.978,00		895
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-117.299,00		-117
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.396.679,00	778
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		3.547.526,04	1.716

## ANHANG

### 1.1 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 Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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

**1.2 ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligungen 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 unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für die mittelbar gehaltene Immobilie findet § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB Anwendung.

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

Forderungen werden zum Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Forderungen bestanden zum 31.12.2020 keine.

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.

**1.3 ANGABEN ZUR BILANZ**

**1.3.1 Vermögensangaben**

Seit dem 01.05.2016 hält die Gesellschaft 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Photonics GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 25.000,00 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Photonics, Campus Boulevard/Maria-Lipp-Straße, 52074 Aachen

- a) Das Grundstück (Erbbaurechtsfläche) beträgt 2.049 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um eine Immobilie mit Büro- und Forschungsflächen in Aachen auf dem Campusgebiet Melaten der Rheinisch-Westfälische Technischen Hochschule Aachen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2015 erbaut und in 2016 von der Fondsgesellschaft mittelbar erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt rund 7.168 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2020 beträgt die Leerstandsquote 0 %.
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt zum 31.12.2020 0 %.
- g) Zum 31.12.2020 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 41,27 %.
- h) Die Restlaufzeiten der Mietverträge betragen wie folgt:

31.12.2021	295,04 m <sup>2</sup>	31.12.2022	838,32 m <sup>2</sup>
31.12.2026	3.283,92 m <sup>2</sup>	31.12.2027	993,27 m <sup>2</sup>
31.12.2031	1.757,40 m <sup>2</sup>		



- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 20.750.000,00 € angesetzt.
  - j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft in Höhe von 533.662,65 € 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 Timo Bill, IMWECO GmbH, zugrunde.
  - l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.
- Die Gesellschaft hält seit dem 01.05.2016 ebenfalls 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Smart Logistik 1 GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 25.000,00 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Smart Logistik, Campus Boulevard 57, 52074 Aachen

- a) Das Grundstück (Erbbaurechtsfläche) beträgt 4.137 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um eine Immobilie mit Büro- und Forschungsflächen in Aachen auf dem Campusgebiet Melaten der Rheinisch-Westfälische Technischen Hochschule Aachen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2014 erbaut und in 2016 von der Fondsgesellschaft mittelbar erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt rund 9.465 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2020 beträgt die Leerstandsquote 1,88 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie durch den Verkäufer).
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt zum 31.12.2020 1,88 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie durch den Verkäufer).
- g) Zum 31.12.2020 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 41,97 %.
- h) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.12.2022	259,52 m <sup>2</sup>	31.12.2023	2.956,20 m <sup>2</sup>
31.12.2024	341,08 m <sup>2</sup>	31.08.2025	943,73 m <sup>2</sup>
31.12.2028	4.303,55 m <sup>2</sup>	13.12.2030	287,33 m <sup>2</sup>
Unbefristet	20,10 m <sup>2</sup>		

- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 24.940.000,00 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft in Höhe von 639.329,79 € 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 Timo Bill, IMWECO GmbH, zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

**1.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz**

Die Anschaffungsnebenkosten für beide Objektgesellschaften beinhalten im Wesentlichen die Vermittlungsvergütung in Höhe von 806.000,00 €, Rechtsanwaltskosten in Höhe von 125.714,00 € und Eintragungen für die Grundpfandrechte in Höhe von 22.740,00 €.

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2020 in Höhe von 12.505,49 € und für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen in Höhe von 409.786,03 € sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern enthalten. Hierbei handelt es sich um kaufvertragliche Sicherheitseinbehalte.

Der nachstehende Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:



	Stand 31.12.2020	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Verbindlichkeiten LuL				
aus dem Erwerb von Investitionsgütern	406.099,73 €	0,00 €	406.099,73 €	0,00 €
aus anderen LuL	3.686,30 €	3.686,30 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige				
gegenüber Gesellschaftern	2.500,00 €	2.500,00 €	0,00 €	0,00 €
	412.286,03 €	6.186,30 €	406.099,73 €	0,00 €

**1.4 ANGABEN ZU POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****1.4.1 Erträge**

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Ausschüttungen der beiden Beteiligungsgesellschaften PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Smart Logistik 1 GmbH & Co. KG und PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Photonics GmbH & Co. KG in Höhe von 665.000 € bzw. 550.000 €.

**1.4.2 Aufwendungen**

In den Aufwendungen sind u. a. die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 10.863,39 €, die Verwaltungsvergütung in Höhe von 16.735,08 € und Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 14.719,45 € sowie Sonstige Aufwendungen in Höhe von 23.315,04 € enthalten. Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Jahresabschlusserstellung (12.505,49 €) sowie sonstige Kosten. Die sonstigen Kosten umfassen u.a. die Negativzinsen in Höhe von 4.531,58 € sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von 2.099,00 €.

**1.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung**

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,23 %.

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.

**1.5 ANGABEN ZU EIGENKAPITAL UND ERGEBNISVERWENDUNG****1.5.1 Verwendungsrechnung**

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.150.847,04 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.150.847,04 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

**1.5.2 Entwicklungsrechnung**

1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	24.496.601,48 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.215.500,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	



a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.150.847,04 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.396.679,00 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	26.828.627,52 €

### 1.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2020 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

#### I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
Kapitalkonto II (Agio)	0,00 €
Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	0,00 €
	0,00 €

#### II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	24.310.000,00 €
Kapitalkonto II (Agio)	1.214.500,00 €
Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-4.319.570,89 €
Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	2.076.172,37 €
Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	3.547.526,04 €
	26.828.627,52 €

#### 1.5.3.1 Vergleichende Übersicht

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Wert des Investmentvermögens	26.828.627,48 €	24.496.601,48 €	23.996.070,43 €	24.873.902,72 €
Anteilwert	1.103,60 €	1.007,68 €	987,09 €	1.023,20 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 26.828.627,48 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.103,60 €. Insgesamt sind 24.310 Anteile im Umlauf.

### 1.6 SONSTIGE PFLICHTANGABEN

#### 1.6.1 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 Tanja Hanrieder, München.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.



### 1.6.2 Geschäftsführung

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

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

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

### 1.6.3 Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, den 14.05.2021

#### **CB Beteiligungs GmbH**

*gez. Christian Berger*

*gez. Tanja Hanrieder*

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Joachim Fritz*

*gez. Andreas Heibroch*

## LAGEBERICHT 2020

### 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 1.1 GESELLSCHAFTSRECHTLICHE UND INVESTMENTRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bei der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen 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 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.

#### 1.2 ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEZIELE

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

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer der Anlageobjekte bis zum Jahr 2026 eine durchschnittliche Auszahlung von 5 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung 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 Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. der zugrunde liegenden Anlageobjekte) 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 beiden Anlageobjekte, die bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der Objektgesellschaften 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 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.

### **1.3 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 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 BaFin) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

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

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

#### **Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:**

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

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen: INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.
- Datenschutzbeauftragter: Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.
- Interne Revision: Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.
- Immobilienakquisition, Assetmanagement: PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.
- Property Management/Facility Management: TÜV SÜD Advimo GmbH, Grillparzerstraße 12a, 81675 München.
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling: PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

#### **Leitung und Kontrolle:**

Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags 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 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 2.1 STANDORTPROFIL AACHEN

#### 2.1.1 Makrolage Aachen

Aachen ist die westlichste deutsche Großstadt und liegt im Länderdreieck direkt an den Grenzen zu Belgien und den Niederlanden. Seit Oktober 2009 gehört Aachen der Städteregion Aachen an, die sich aus dem Landkreis und der Stadt Aachen zusammensetzt. Die Domstadt ist sowohl über das Schienen- als auch über das Straßennetz gut in die europäische Infrastruktur eingebunden. Aachen ist eine Stadt der Wissenschaft. Mehrere Hochschulen prägen die Stadt und gehören zu den größten Arbeitgebern. Die Hochschulen machen Aachen zu einer jungen, lebendigen und internationalen Stadt.

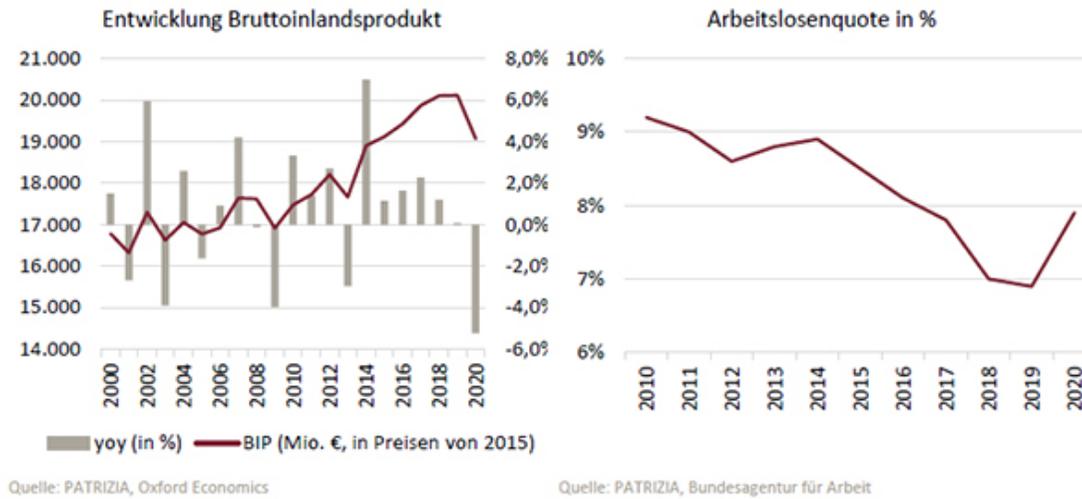
#### Daten und Fakten - Städteregion Aachen

	DEUTSCHLAND	NORDRHEIN-WESTFALEN	STÄDTEREGION AACHEN
Einwohner (in Tsd.):	83.167	17.947	557
Bevölkerungsprognose (2020 - 2030):	0,2%	-0,3 %	1,2 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner:	36.791 €	35.378 €	34.252 €
Arbeitslosenquote (Stand: 2020)	5,9 %	7,5 %	7,9 %
Kaufkraft (Stand: 2020)	100,0	98,6	94,2

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

#### 2.1.2 Büroimmobilienmarkt Aachen

Die Wirtschaft in Aachen wird vom Dienstleistungssektor dominiert. Sie verfügt über zahlreiche Einrichtungen der Bildungsbranche wie die RWTH und die FH Aachen. Doch auch das produzierende Gewerbe spielt eine wichtige Rolle in der Domstadt. Aachen gilt als Zentrum für Maschinenbau, Automation, IT, Laser- und Umwelttechnologie sowie als Standort der Automobilbranche aber auch als Produktionsstätte von Süßwaren. Die Wirtschaft Aachens wurde wie die ganze Welt hart von der Corona-Pandemie getroffen, so dass der Aufwärtstrend der letzten Jahre ein jähes Ende fand. Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,2% gegenüber dem Vorjahr zeigen sich hier starke Einbrüche. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich auch deutlich auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr von 6,9% auf 7,9% im Jahresdurchschnitt gestiegen.

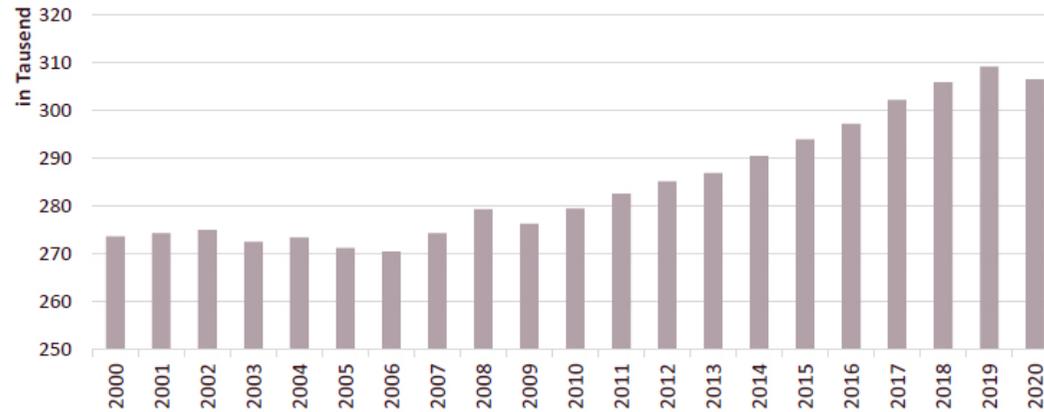


Seit 2010 war eine positive Beschäftigtenentwicklung in der Städtereion Aachen zu beobachten, welche sich 2020 nicht fortsetzte. Mit einem Rückgang von 0,9% gegenüber dem Vorjahr zeigten sich am Aachener Büromarkt erste Auswirkungen der Corona Pandemie.

**Beschäftigtenentwicklung**



### Beschäftigtenentwicklung

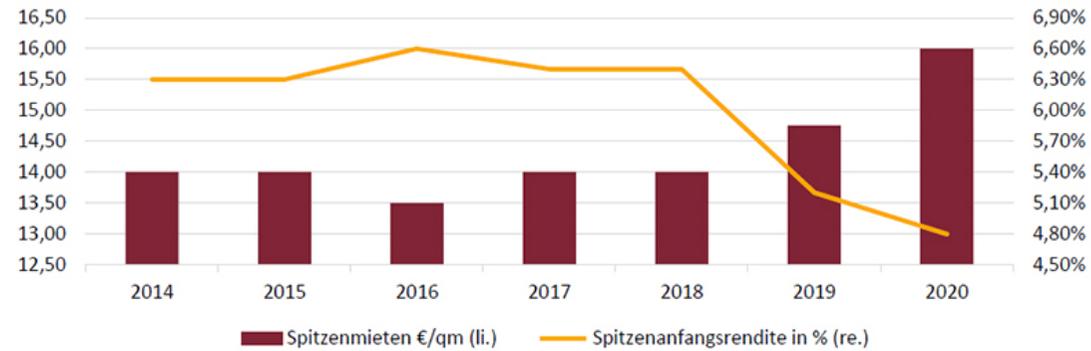


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Der Aachener Büromarkt zeigt eine solide Nachfrage bei steigenden Mieten und niedrigem Leerstand. Die Spitzenmiete stieg im Jahr 2020 auf 16,00 €/qm, bei einer Spitzenrendite von 4,8%.

### Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Aachen



Quelle: PATRIZIA, Catella

Quelle: PATRIZIA, Catella

## 2.2 TÄTIGKEIT DER KVG IM BERICHTSZEITRAUM

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

## 2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über den Erwerb von Anteilen an zwei Objektgesellschaften in zwei moderne Gewerbeimmobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten im RWTH Campus Aachen, welche nach mittelbarem Erwerb langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Der Kaufvertrag über den Erwerb von 94,9 % der Anteile an beiden Objektgesellschaften wurde am 25.09.2015 geschlossen. Die Anteile sind wirtschaftlich zum 01.05.2016 in den Besitz der Fondsgesellschaft übergegangen.

Die beiden mittelbar angekauften Anlageobjekte befinden sich im Campus-Gebiet Melaten der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH). Die RWTH zählt zur Spitze der europäischen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen. 16 Forschungscluster entstehen auf dem RWTH Aachen Campus in räumlicher Nähe zu den Großforschungsinstituten und -einrichtungen. Sieben Cluster sind bereits in Realisierung. Neben den Clustern Photonik und Smart Logistik (Anlageobjekte) bestehen Cluster für Biomedizintechnik, Schwerlastantriebe, Nachhaltige Energie, Produktionstechnik und Bauen.

Immobilienobjekt	Smart Logistik
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	52074 Aachen, Campus-Boulevard 55, 57
Baujahr	2014
Grundstücksfläche	4.137 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	9.464,58 m <sup>2</sup>
• Büro/Lager/Sonstiges	7.361,83 m <sup>2</sup>
• Labor/Messräume	389,17 m <sup>2</sup>
• Werkhalle	1.713,58 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	198 Plätze
Vermietungsstand	98,12 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie durch den Verkäufer für vermietbare Flächen von 1,85 %)
Hauptmieter	RWTH Aachen, RWTH Campus GmbH, RWTH Innovationen GmbH, EICe Enterprise Integration Center Aachen
Erbbaurecht	Das Erbbaurecht endet am 12.06.2111 (99 Jahre ab 13.06.2012)
Jahresnettomiete (Soll)	1.492.509 € (ohne Berücksichtigung der Stellplatzmiete für die Anmietung externer Stellplätze)
<b>Immobilienobjekt</b>	<b>Photonics</b>
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	52074 Aachen, Maria-Lipp-Straße
Baujahr	2015
Grundstücksfläche	2.049 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	7.167,95 m <sup>2</sup>
• Büro/Lager/Sonstiges	6.032,11 m <sup>2</sup>
• Labor/Messräume	501,96 m <sup>2</sup>
• Werkhalle	633,88 m <sup>2</sup>
◆ Stellplätze	92 Plätze



<b>Immobilien- und Anlageobjekt</b>	<b>Photonics</b>
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Fraunhofer Gesellschaft e.V., RWTH Aachen
Erbbaurecht	Das Erbbaurecht endet am 01.09.2113 (99 Jahre ab 02.09.2014)
Jahresnettomiete (Soll)	1.174.710 € (ohne Berücksichtigung der Stellplatzmiete für die Anmietung externer Stellplätze)

Beim Objekt Smart Logistik beträgt der Vermietungsstand zum Jahresende 98,12 %. Der Mieter Cognex hat seinen bis zum 31.12.2023 laufenden Mietvertrag (1.267 m<sup>2</sup>, 3 Stellplätze) vorzeitig gegen Zahlung einer Entschädigung zum 31.07.2020 aufgelöst. Als Nachmieter für die Flächen konnte die RWTH Innovation GmbH (944 m<sup>2</sup>, 3 Stellplätze) sowie die EICE Aachen GmbH (145 m<sup>2</sup>) ab 01.09.2020 gewonnen werden. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis zum 31.08.2025 bzw. 31.12.2023. Für die noch zu vermietende Lagerfläche (175,48 m<sup>2</sup>) sowie zwei Außenstellplätze besteht seitens der Verkäufergesellschaft eine Mietgarantie. Eine weitere Lagerfläche (177,59 m<sup>2</sup>) sowie ein weiterer Außenstellplatz stehen ebenfalls zum Jahresende leer. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 01.01.2021 beträgt ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten 5,42 Jahre.

Beim Objekt Photonics sind alle Flächen vermietet und zum 31.12.2020 beträgt der Vermietungsstand 100 %. Der Mieter Innolite hat seinen bis zum 31.12.2022 laufenden Mietvertrag (729 m<sup>2</sup>, 13 Stellplätze) gegen Zahlung von zwei Monatsmieten zum 30.06.2020 vorzeitig beendet. Fraunhofer hat die gesamten Flächen ab 01.07.2020 übernommen. Der Mietvertrag hat vorerst eine Laufzeit bis zum 31.12.2020 und verlängert sich dann jährlich. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 01.01.2021 beträgt ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten 6,75 Jahre.

Die von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellten Wertgutachten für die Anlageobjekte weisen zum Bewertungsstichtag für das Objekt Smart Logistik einen Immobilienwert von 24.940.000 € (VJ: 24.070.000 €) und für das Objekt Photonics einen Immobilienwert von 20.750.000 € (VJ: 20.140.000 €) aus.

Die beiden durch die Objektgesellschaften aufgenommenen langfristigen Darlehen bei der Sparkasse Aachen betragen zum Bilanzstichtag für das Objekt Smart Logistik 10.466.276,76 € (VJ: 10.584.428,23 €) bzw. für das Objekt Photonics 8.563.317,34 € (VJ: 8.659.986,74 €). Im Geschäftsjahr 2020 wurde für das Objekt Smart Logistik ein Betrag von 182.808,53 € und für das Objekt Photonics ein Betrag von 149.570,60 € für Zinsen (Zinssatz für beide Darlehen 1,736 % p.a., fest bis 30.11.2025) aufgewendet.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 25.150.681,00 €, wobei für das Objekt Smart Logistik ein Wert von 15.299.903,00 € (VJ: 13.615.968,00 €) und für das Objekt Photonics ein Wert von 9.850.778,00 € (VJ: 9.020.735 €) angesetzt wurden. Beide Objektgesellschaften haben gemäß Gesellschafterbeschluss vom 02.12.2020 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaften in Höhe von 550.000 € (Objekt Photonics) bzw. in Höhe von 665.000 € (Objekt Smart Logistik) an die Fondsgesellschaft beschlossen.

Zum 13.07.2020 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 5,00 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

Das Finanzamt Augsburg-Stadt hat für die Fondsgesellschaft Mitte November eine Außenprüfung für die Jahre 2015 bis 2018 angeordnet. Die Betriebsprüfung dauert aktuell noch an.

## **2.4 LAGE DER GESELLSCHAFT**

### **2.4.1 Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2020 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 1.150.847,04 € (VJ: 938.280,23 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft setzten sich aus Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 1.215.000,00 € und aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1.480,00 € zusammen.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung (16.735,08 €), Verwahrstellenvergütung (10.863,39 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (14.719,45 €) und sonstigen Aufwendungen (23.315,04 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Jahresabschlusserstellung (12.505,49 €) sowie Sonstige Kosten (6.630,58 €). Diese beinhalten Aufwendungen für Negativzinsen in Höhe von 4.531,58 € und Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von 2.099,00 €.

### **2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 26.828.627,52 € (VJ: 24.496.601,48 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 21.204.929,11 € (VJ 22.420.429,11 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 0,00 € (VJ: 0,00 €), den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe 7.136.284,92 € (VJ: 4.739.605,92 €), den Gewinn-/Verlustvorträgen in Höhe von -2.663.433,55 € (VJ: - 3.601.713,78 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe 1.150.847,04 € (VJ: 938.280,23 €). Die Kapitalanteile wurden um die in 2020 gezahlte Auszahlung in Höhe von 1.215.500,00 € verringert.

### **2.4.3 Vermögenslage**

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über eine Beteiligung (94,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Smart Logistik 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 15.299.903,00 € (VJ: 13.615.968,00 €) und über eine Beteiligung (94,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Photonics GmbH & Co. KG in Höhe von 9.850.778,00 € (VJ: 9.020.735,00 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 1.489.140,54 € (VJ: 709.644,26 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an den beiden Objektgesellschaften in Höhe von 625.597,00 € (VJ: 742.896,00 €).

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von insgesamt 24.504,99 € (VJ: 21.347,72 €) gebildet.

Es bestehen zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 409.786,03 € (VJ: 570.294,06 €.) Hierbei handelt es sich vornehmlich um Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern, insbesondere Einbehalte im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung.

#### 2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Smart Logistik 1 GmbH & Co. KG	15.299.903,00	57,03
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Photonics GmbH & Co.KG	9.850.778,00	36,72
Anschaffungsnebenkosten	625.597,00	2,33
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.489.140,54	5,55
Passiva		
Rückstellungen	24.504,99	-0,09
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	409.786,03	-1,53
Sonstige Verbindlichkeiten	2.500,00	-0,01
Fondsvermögen	26.828.627,52	100,00

#### 2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2020

Der Nettoinventarwert stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	Eigenkapital	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2020	26.828.627,52 €	24.310	1.103,60 €
31.12.2019	24.496.601,48 €	24.310	1.007,68 €
31.12.2018	23.996.070,43 €	24.310	987,09 €
31.12.2017	24.873.902,72 €	24.310	1.023,20 €
31.12.2016	23.347.987,18 €	24.310	960,43 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 24.310.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 24.310 Anteile.

#### 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 2020 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Haftungsvergütung Komplementärin	5.000,00 €
Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	11.735,08 €



Verwahrstellenvergütung	10.863,39 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	14.719,45 €
Jahresabschlusserstellung	12.505,49 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	10.809,55 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	65.632,96 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	0,26 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaften	250.418,30 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaften (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	1,23 %

## 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 0,94 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.

## 3 NACHTRAGSBERICHT

Der Vermietungsstand zum 31.03.2021 beträgt bezogen auf beide Objekte 99 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie).

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2021 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2020 eine Auszahlung in Höhe von 5,00 % zum 30.06.2021 geleistet wird.

## 4 RISIKOBERICHT

### 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 investimentspezifischen, 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.

## 4.2 RISIKEN

Die PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen 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 Kapitalmarkts. 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 Objektgesellschaften 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 Kapaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaften nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Liquiditätsauszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird.

### **Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:**

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

### **Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:**

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen 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 einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

### **Geschäftsführung:**

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung



der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

#### **Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Anlageobjekte der Objektgesellschaften auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien dem Standort der beiden Immobilien der Objektgesellschaften nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte der Objektgesellschaften insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Objektgesellschaften 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 Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte, speziell auch für Erweiterungen bestehender bzw. neuer Campusbereiche der RWTH Aachen, auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Überdies sind die Vorgaben der Baukonzessionsverträge und Erbbaurechtsverträge hinsichtlich der Neu- und Nachvermietung zu beachten. 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 Objektgesellschaften, an denen sie sich beteiligt, 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.

#### **5 PROGNOSEBERICHT**

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung der Anlageobjekte und deren Vermietung und Bewirtschaftung sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus den Objektgesellschaften, an denen die Fondsgesellschaft derzeit zu jeweils 94,9 % beteiligt ist, abhängig.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird aufgrund von Indexierungen von leicht steigenden Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr ausgegangen. Es wurden marktübliche Positionen für laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzung budgetiert. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Liquiditätsüberschuss auf den Objektebenen wiederum Einnahmen aus den Beteiligungen und somit ein positives Liquiditätsergebnis im Jahr 2021. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie der Objektgesellschaften dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung etwaiger Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Die durch den Gesetzgeber geplante Reform der Grunderwerbsteuer soll nun voraussichtlich zum 01.07.2021 umgesetzt werden. Die Fondsgeschäftsführung bereitet aktuell die Umsetzung des Vertrags über den Verkauf und die Abtretung der bisher beim Verkäufer verbliebenen Kommanditanteile in Höhe von jeweils 5,1 % an den beiden Objektgesellschaften vor und plant, dass die Anteile noch vor dem 01.07.2021 durch die Fondsgesellschaft erworben werden. Es bleibt abzuwarten, ob sich gegenüber der ursprünglichen Geschäftsplanung, die neben einer geschätzten Wertentwicklung für die Anlageobjekte auch auf dem bisherigen Grunderwerbsteuerrecht beruhte, hieraus Nachteile für die Fondsgesellschaft ergeben.

Bis zum Ende des 1. Quartals 2021 liegen keine schriftlichen Anfragen von Mietern bezüglich Mietkürzungen bzw. -stundungen aufgrund der 2. bzw. 3. Welle der Covid-19-Pandemie vor.

Für 2021 wird ein Aufschwung erwartet, zumal in Deutschland Ende 2020/Anfang 2021 mit Corona-Impfungen begonnen wurde, deutlich früher als noch im Herbst 2020 erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass das Infektionsgeschehen im Jahresverlauf eingedämmt wird. Der Lockdown zu Beginn des Jahres 2021 und die weiteren Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer wird diese Entwicklung möglicherweise dämpfen aber nicht umkehren.

Jedoch sind Auswirkungen aus heutiger Sicht auf das Geschäftsjahr 2021 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle bzw. möglicher Leerstände 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.

#### **6 SONSTIGE ANGABEN**

##### **6.1 VERGÜTUNGSBERICHT**

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

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

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

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



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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.234.584 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.495.084 € und variable Vergütungsanteile von 739.500 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2020 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.004.089 € gezahlt.

Augsburg, den 14.05.2021

### **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

### **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

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

##### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen 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 14. Mai 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*Kunze-Moser, Wirtschaftsprüferin*

## Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend: PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 29.06.2021

## 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 14.05.2021

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*