

## PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim 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	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten	224.868,00	257
2. Beteiligungen	40.309.643,47	34.911
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	2.513.869,02	6.217
4. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	50
5. Sonstige Vermögensgegenstände	25.000,00	3
<b>Summe Aktiva</b>	<b>43.073.380,49</b>	<b>41.438</b>

#### B. PASSIVA

1. Rückstellungen		42.258,66	941
2. Kredite			
von Kreditinstituten		4.625,86	12.362
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.231,50	685
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		4.044
b) Andere	0,00		4
		0,00	4.048
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	39.440.000,00		20.343



b) Kapitalrücklage	1.829.104,13		1.016
c) nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	6.433.331,41		6.895
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-4.852.449,17		-160
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	175.278,10		-4.692
		43.025.264,47	23.402
Summe Passiva		43.073.380,49	41.438

## Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020

Investmenttätigkeit	2020		2019
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	850.000,00		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	937,66		0
Summe der Erträge		850.937,66	0
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-4.597,11		-73
b) Verwaltungsvergütung	-23.408,56		-10
c) Verwahrstellenvergütung	-19.138,07		-5
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.197,70		-12
e) Sonstige Aufwendungen	-615.318,12		-4.592
Summe der Aufwendungen		-675.659,56	-4.692
3. Ordentlicher Nettoertrag		175.278,10	-4.692
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		175.278,10	-4.692
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		6.980
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-430.267,27		0
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-32.124,00		-32
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-462.391,27	6.948
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-287.113,17	2.256



---

## 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 2020 bis 31. Dezember 2020 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.

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

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

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

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

### III. Angaben zur Bilanz

#### 1. Vermögensangaben

Die Fondsgesellschaft hält 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 35.595.300,32 € 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:

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 5.130 m<sup>2</sup>
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes StadtQuartier in Mülheim an der Ruhr.
- c) 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 31.12.2020 beträgt die Leerstandsquote 0 % (inkl. Mietgarantien).
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote zum 31.12.2020 beträgt 0 %.
- g) Zum 31.12.2020 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 49,43 %.
- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Nutzungsverträge beträgt 14,05 Jahre (inkl. Mietgarantien).



- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 70.500.000,00 € 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 Timo Bill, IMWECO GmbH, Koblenz 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 €.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 2.513.869,02 € enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände resultieren ausschließlich aus einer Forderung gegen die PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG, Augsburg, in Höhe von 25.000,00 €.

Die Rückstellungen in Höhe von 42.258,6 € beinhalten Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 18.207,00 €, die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €, die Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 9.582,16 €, Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 2.500,00 € sowie für die Offenlegung in Höhe von 1.378,50 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 4.625,86 € resultieren aus Entgelten und Negativzinsen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.231,50 € resultieren aus Kosten für die steuerliche Beratung.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2020	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Kredite				
von Kreditinstituten	4.625,86 €	4.625,86 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	1.235,50 €	1.235,50 €	0,00 €	0,00 €
	5.857,36 €	5.857,36 €	0,00 €	0,00 €

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

**1. Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen die Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim GmbH & Co. KG in Höhe von 850.000,00 €.

**2. Verwaltungsvergütung**

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Komplementärin in Höhe von 5.800,00 € sowie die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 17.608,56 €.

**2. Sonstige Aufwendungen**

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 615.318,12 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 570.350,00 €, für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 18.207,00 €, sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 20.617,58 € sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von 3.223,90 €.

**3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung**

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 beträgt 1,47 %.

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	175.278,10 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	-175.278,10 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-Verlust	0,00 €

### 2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	23.402.423,51 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-141.895,87 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	20.051.850,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	175.278,10 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-462.391,27 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	43.025.264,47 €

### 3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2020 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)	39.440.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.971.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-141.895,87 €



4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	2.043.273,51 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	-287.113,17 €
	43.025.264,47 €

#### 4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	43.025.264,47 €	23.402.423,51 €	-192.318,78 €
Anteilwert	1.090,90 €	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 43.025.264,47 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.090,90 €. Insgesamt sind 39.440 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 Heibroek, 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 liquidierten 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*

## LAGEBERICHT 2020



## 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche 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.

### 1.2 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.

### 1.3 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 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.

## **2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT**

### **2.1 Standortprofil Mülheim an der Ruhr**

#### **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.

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





	Deutschland	Nordrhein-Westfalen	Mülheim an der Ruhr
Einwohner (in Tsd.)	83.167	17.947	171
Bevölkerungsprognose (2020 - 2030)	0,2 %	-0,3 %	-1,8 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	36.791 €	35.378 €	32.169 €
Wachstum BIP je Einwohner 2020 - 2030	15,5 %	13,2 %	11,1 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.830	9.536	80
Beschäftigtenwachstum 2020 - 2030	-0,8 %	-1,2 %	-6,2 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2020)	5,9 %	7,5 %	8,3 %
Kaufkraft (Stand: 2020)	100,0	98,6	103,5

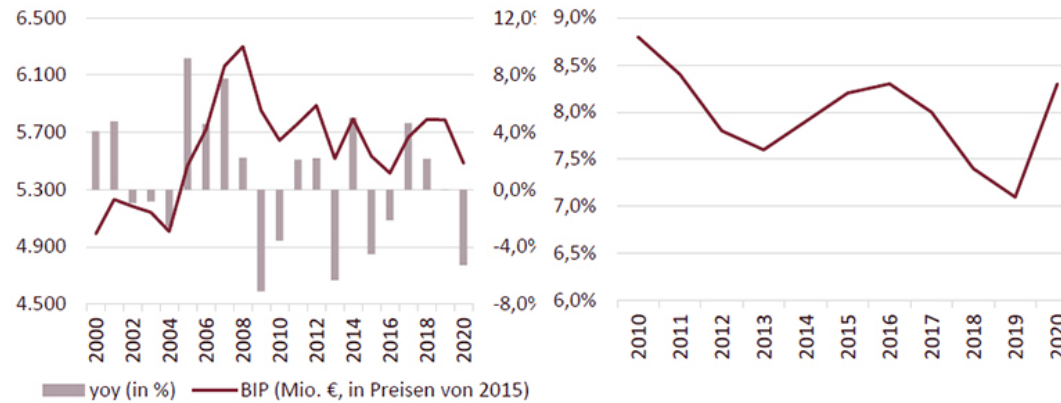
Quelle: Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Destatis

**2.1.2 Büroimmobilienmarkt Mülheim an der Ruhr**

Mülheim an der Ruhr verfügt durch die gute Infrastrukturanbindung über eine breite und branchenvielfältige Wirtschaftsstruktur. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete durch die Corona-Pandemie 2020 einen Rückgang von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr, während die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2019 von 7,1 % auf 8,3 % im Jahr 2020 anstieg.

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

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



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

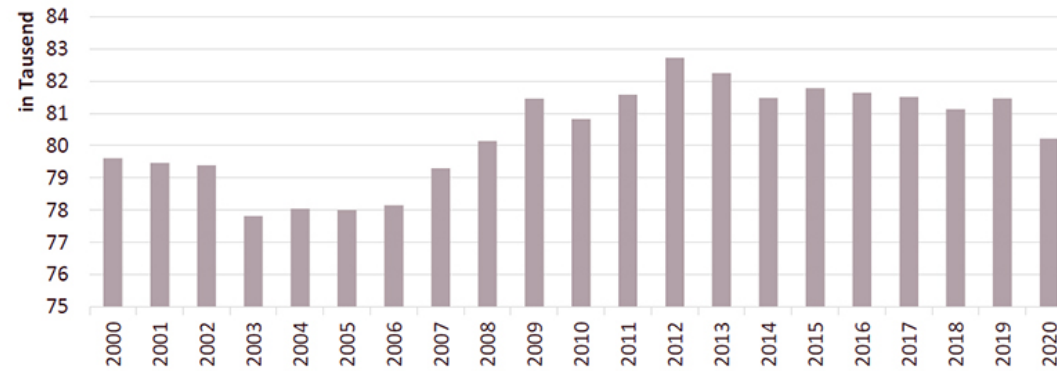
Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Die schwache Wirtschaftsentwicklung aufgrund der Covid-19 Pandemie wirkt sich auch auf die Entwicklung der Beschäftigten aus. Gegenüber dem Vorjahr sank die Anzahl der Beschäftigten um über 1.200 Personen, dies entspricht einem Rückgang von 1,5 %.

**Beschäftigtenentwicklung**



Beschäftigtenentwicklung



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

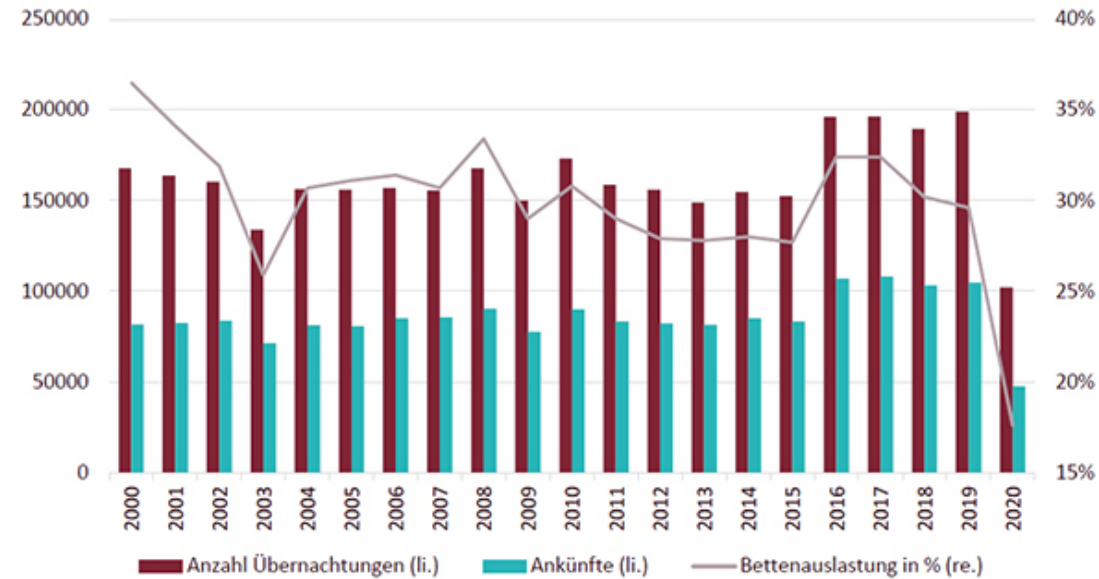
**2.1.3 Hotelmarkt Mülheim an der Ruhr**

Im Jahr 2020 zeigte sich am Mülheimer Hotelmarkt durch Corona bedingt ein Einbruch nie gesehener Art. Stiegen im Jahr 2019 noch die Übernachtungszahlen sowie die Ankünfte gegenüber dem Vorjahr, so wurden im Jahr 2020 Einbrüche von 49 % bzw. 55 % verzeichnet. Die Bettenauslastung fiel von 29,6 % im Jahr 2019 auf eine Auslastung von 17,6 % im Corona-Jahr 2020.

**Gästeübernachtungen und -ankünfte**



Gästeübernachtungen und -ankünfte



Quelle: PATRIZIA, Statistik Nordrhein-Westfalen

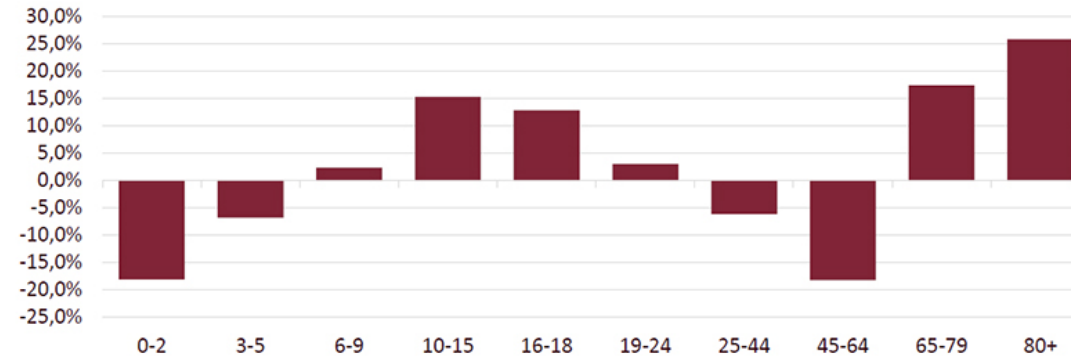
Quelle: PATRIZIA, Statistik Nordrhein-Westfalen

**2.1.4 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 in der Bevölkerung weiter zunimmt. Auch in Mülheim an der Ruhr zeigt die Entwicklung der Altersstruktur im Zeitraum 2018 bis 2040 einen Zuwachs von 20,0 % bei den über 65-jährigen. Betrachtet man die Entwicklung der über 80-jährigen, zeigt sich sogar ein Wachstum von über 25 %. Im Jahr 2019 galten in Mülheim an der Ruhr 9.030 Personen als pflegebedürftig. Davon befinden sich etwa 20 % in vollstationärer Pflege.

**Altersstruktur Mülheim an der Ruhr 2018-2040 in %**

Altersstruktur Mülheim an der Ruhr 2018-2040 in %



Quelle: PATRIZIA, Statistik Nordrhein-Westfalen

Quelle: PATRIZIA, Statistik Nordrhein-Westfalen

### 2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Im Rahmen der Eigenkapitalplatzierung wurde 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.

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

### 2.3 Geschäftsverlauf

Das Anlageobjekt mit den nachstehenden Eckdaten wurde im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Immobilienanlegeobjekt	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. 5.130 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>



<b>Immobilienobjekt</b>	<b>Stadtquartier „Schloßstraße“</b>
• 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. 3,42 Mio. €

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2021 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 14 Jahre.

Das Geschäftsjahr 2020 stand im Zeichen der Covid-19-Pandemie: Im März 2020 erfolgte die staatliche Schließung aller Geschäfte, die nicht den täglichen Bedarf bedienen, sowie die Einstellung nahezu aller Freizeit- und Sportangebote. Mit Einführung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht am 27.03.2020 wurde festgelegt, dass bei nicht erfolgter Mietzahlung aufgrund der Pandemie keine Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen darf und die ausstehenden Mietzahlungen gestundet werden können. Im November 2020 wurde dieses Gesetz vom deutschen Bundestag bis zum 31.12.2021 verlängert.

Vor diesem Hintergrund konnte die Fondsgeschäftsführung gemeinsam mit dem Assetmanagement folgende Vereinbarungen mit einzelnen wesentlichen Mietern schließen:

- Hotel (Tristar): Verzicht auf die Mieten für die Monate April, Mai, Juni 2020 und im Gegenzug Erhöhung der Pacht ab dem 01.01.2022 um jährlich 8.400,00 € bis zum 28.02.2041.
- WorkInn: Mietstundungen für die Monate Dezember 2020, Januar 2021, Februar 2021; die Stundungen werden vereinbarungs- bzw. plangemäß in gleichen Raten in dem Zeitraum Dezember 2021 bis Mai 2022 vollständig zurückgezahlt.

Weitere Mieter und Pächter haben im Jahr 2020 mit Bezug auf die Corona-Pandemie Mietstundungen bzw. -reduzierungen verlangt und vertragsgemäße Zahlungen zunächst teilweise oder vollständig nicht oder nur unter Vorbehalt erbracht. Im Rahmen des aktiven Assetmanagements konnten in den wesentlichen Fällen aber Lösungen gefunden werden und entsprechende Zahlungen wurden zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, Vereinbarungen wurden getroffen und/oder Vorbehalte wurden wieder zurückgenommen.

Im Juni 2020 wurde der Mietvertrag mit einem Nagelstudio im Erdgeschoss mit einer Fläche von rd. 98 m<sup>2</sup> und einer Laufzeit von 10 Jahren in Gang gesetzt, der Mieterin wurde eine mietfreie Zeit von einem Monat eingeräumt.

Das von einem unabhängigen Gutachter erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag 10.11.2020 einen Immobilienwert von 70,5 Mio. € (Vorjahreswert 71,8 Mio. €) aus.

Es wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 35.200.000,00 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Im Berichtsjahr wurde eine Sondertilgung in Höhe von 352.000 € vorgenommen. Somit beträgt der Darlehensstand zum Bilanzstichtag 34.848.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Betrag in Höhe von 566.420,90 € (VJ: 141.680,00 €) für Zinsen (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 im Geschäftsjahr 2020 vollständig zurückgeführt und aufgelöst.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Betrag in Höhe von 570.350,00 € (VJ: 2.780.350,00 €) für die abschließende Eigenkapitalvermittlung gezahlt.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 40.309.643,47 € (VJ: 34.911.456,67 €).

Zum 13.07.2020 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 5,00 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag 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 2017 und 2018 angeordnet. Die Betriebsprüfung dauert aktuell noch an.

## **2.4 Lage der Gesellschaft**

### **2.4.1 Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2020 beträgt das realisierte Ergebnis der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft 175.278,10 € (VJ: -4.692.254,45 €).

Die Erträge setzen sich aus Erträgen aus Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 850.000,00 € (VJ: 0,00 €) und aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 937,66 € (VJ: 0,22 €) zusammen.



Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 675.659,56 € (VJ: 4.692.254,67 €) setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen 4.597,11 € (VJ: 72.843,18 €), Verwaltungsvergütung 23.408,56 € (VJ: 10.408,34 €), Verwahrstellenvergütung 19.138,07 € (VJ: 5.221,77 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 13.197,70 € (VJ: 12.036,28 €) und sonstigen Aufwendungen 615.318,12 € (VJ: 4.591.745,10 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung 570.350,00 € (VJ: 2.780.350,00 €), die Sonstigen Verwaltungskosten 20.617,58 € (VJ: 10.559,15 €) sowie Kosten für die Jahresabschlusserstellung 18.207,00 € (VJ: 17.850,00 €).

**2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 43.025.264,47 € (VJ: 23.402.423,51 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 39.440.000,00 € (VJ: 20.343.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 1.829.104,13 € (VJ: 1.016.150,00 €), dem nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 6.433.331,41 € (VJ: 6.895.722,68 €), dem Gewinn-/Verlustvortrag in Höhe von -4.852.449,17 € (VJ: -160.194,72 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 175.278,10 € (VJ: -4.692.254,45 €).

**2.4.3 Vermögenslage**

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über eine Beteiligung (94,9 %) in Höhe von 40.309.643,47 € (VJ: 34.911.456,67 €) an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2020 betragen insgesamt 224.868,00 € (VJ: 256.992,00 €).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über Bankguthaben in Höhe von 2.513.869,02 € (VJ: 6.216.651,80 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2020 in Höhe von insgesamt 42.258,66 € (VJ: 940.455,97 €) gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses 19.585,50 € (VJ: 18.028,50 €) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung 10.591,00 € (VJ: 10.591,00 €) umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2020 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.231,50 € (VJ: 684.770,25 €).

**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 %
<b>Aktiva</b>		
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	40.309.643,47	93,69
Anschaffungsnebenkosten	224.868,00	0,52
Barmittel und Barmitteläquivalente	2.513.869,02	5,84
Sonstige Vermögensgegenstände	25.000,00	0,06
<b>Passiva</b>		
<b>Rückstellungen</b>	42.258,66	-0,10
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme	4.625,86	-0,01
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.231,50	-0,00
Fondsvermögen	43.025.264,47	100,00

**2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2020**

**Bilanzielle Darstellung:**

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2020	43.025.264,47 €	39.440	1.090,90 €

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
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 31.12.2020 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 39.440.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 39.440 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:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	17.608,56 €
Verwahrstellenvergütung	19.138,07 €
Haftungsvergütung Komplementärin	5.800,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.197,70 €
Jahresabschlusserstellung	18.207,00 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	20.617,58 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	1.774,26 €
Steuerliche Beratung	847,88 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	97.191,05 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	0,29 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	392.555,87 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	489.746,92 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	1,47 %
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	1,14 %

#### 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 100 % (inkl. Mietgarantien).

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2021 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2020 eine Auszahlung in Höhe von 4,75 %, bezogen auf das Nominalkapital (Beteiligungsbetrag) ohne Ausgabeaufschlag, zum 30.06.2021 geleistet wird.

### **4 RISIKOBERICHT**

#### **3.4.1 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**

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 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 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 Zustimmungspflichtigkeit 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.

## **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 31.12.2020 betragen 3.408.895,35 € und beinhalten im Wesentlichen die Mietgarantien bis zum 30.09.2024 für die leerstehenden Flächen des Anlageobjekts.

Nach einem ersten Lockdown von Mitte März bis Ende April 2020 erfolgte ein zweiter Lockdown vom 16.12.2020 mit einer aktuellen Laufzeit bis zum 07.03.2021. Die seit 08.03.2021 geltenden Covid-19-Regelungen orientieren sich hauptsächlich an den wöchentlichen Inzidenzen und ziehen verschiedene Öffnungskonzepte für nach sich. Am 18. Dezember 2020 ist das Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht beschlossen worden. Das Gesetz beinhaltet Regelungen zugunsten derjenigen, die für ihren Betrieb Grundstücke oder Geschäftsräume gemietet oder gepachtet haben und die diese aufgrund von staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr nutzen können. Ende des Jahres 2020 haben sich verschiedene Mieter an das Property- und Assetmanagement gewandt, um ihre Mieten zukünftig unter Vorbehalt zu zahlen und/oder um über Mietstundungen oder Mietreduktionen Verhandlungen führen zu wollen. Die Fondsgeschäftsführung sowie das Assetmanagement haben mit den entsprechenden Mietern Gespräche aufgenommen, um gemeinschaftliche Lösungen zu finden:



- Hotel (Tristar): 50 % der Nettokaltpacht wird für die Monate November 2020, Dezember 2020, Januar 2021, Februar 2021, März 2021 sowie April 2021 nachträglich erlassen und im Gegenzug der Pachtvertrag um 3 Jahre bis zum 28.02.2044 verlängert.
- Mit der Mieterin der Apotheke im Anlageobjekt werden Gespräche über eine Mietstundung aufgrund von materiellen Umsatzeinbrüchen geführt. Eine abschließende Vereinbarung konnte noch nicht getroffen werden.

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.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind aus heutiger Sicht für das Geschäftsjahr 2021 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle, der Vermietbarkeit von Flächen bzw. von Leerständen, zusätzlich erforderliche Aufwendungen für (Nach-)Vermietungen und/oder andere ungeplante Aufwendungen sowie Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Fonds- und Objektgesellschaft nicht absehbar und können das Gesamtergebnis auf Fonds- wie Objektebene - in gravierenden Fällen auch ganz erheblich - negativ beeinflussen. Die Auswirkungen können derzeit aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abgeschätzt werden. 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. Hierin 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. Mai 2021

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger, Komplementärin*

*Tanja Hanrieder*

*PATRIZIA GrundInvest*

*Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz, Geschäftsführende Kommanditistin*

*Andreas Heibroch*

## 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 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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & 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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2020 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 14. Mai 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*Kunze-Moser, Wirtschaftsprüferin*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim 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. Mai 2021

**CB Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

*PATRIZIA Grundinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Joachim Fritz*

*Andreas Heibroch*

*Geschäftsführende Kommanditistin*