

## PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen 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. Sachanlagen                        | 23.380.000,00 | 24.000     |
| 2. Anschaffungsnebenkosten            | 1.025.654,00  | 1.170      |
| 3. Barmittel und Barmitteläquivalente |               |            |
| Täglich verfügbare Bankguthaben       | 2.082.533,09  | 2.172      |
| 4. Forderungen                        |               |            |
| Forderungen aus der Bewirtschaftung   | 106.722,16    | 96         |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände      | 143.592,14    | 96         |
| 6. Aktive Rechnungsabgrenzung         | 1.014,81      | 2          |
| Summe Aktiva                          | 26.739.516,20 | 27.536     |

#### B. PASSIVA

|   |            |              |       |
|---|------------|--------------|-------|
| 1. Rückstellungen                                   |            | 70.768,19    | 94    |
| 2. Kredite  |            |              |       |
| von Kreditinstituten                                |            | 8.842.166,44 | 8.933 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |            |              |       |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen              |            | 8.262,22     | 2     |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                       |            |              |       |
| a) gegenüber Gesellschaftern                        | 3.219,58   |              | 1     |
| b) Andere   | 137.240,85 |              | 109   |
|   |            | 140.460,43   | 110   |
| 5. Eigenkapital                                     |            |              |       |



|  |               |               |        |
|--|---------------|---------------|--------|
| Kapitalanteil Kommanditisten                               |               |               |        |
| a) Kapitalanteile  | 12.433.794,25 |               | 12.637 |
| b) Kapitalrücklage   | 0,00          |               | 369    |
| c) nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 5.294.881,07  |               | 6.059  |
| d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag                            | -668.130,83   |               | -1.292 |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres               | 617.314,43    |               | 624    |
|  | En            | 17.677.858,92 | 18.397 |
| Summe Passiva  |               | 26.739.516,20 | 27.536 |

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

| Investmenttätigkeit  | 2020         |              | 2019  |
|--|--------------|--------------|-------|
|  | EUR          | EUR          | TEUR  |
| 1. Erträge   |              |              |       |
| a) Erträge aus Sachwerten                                    | 1.229.068,18 |              | 1.191 |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                             | 5.457,99     |              | 9     |
| Summe der Erträge  |              | 1.234.526,17 | 1.200 |
| 2. Aufwendungen  |              |              |       |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen                                | -119.149,72  |              | -120  |
| b) Bewirtschaftungskosten                                    | -305.738,80  |              | -310  |
| c) Verwaltungsvergütung                                      | -87.157,02   |              | -88   |
| d) Verwahrstellervergütung                                   | -7.118,95    |              | -9    |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                     | -11.295,45   |              | -11   |
| f) Sonstige Aufwendungen                                     | -86.751,80   |              | -38   |
| Summe der Aufwendungen                                       |              | -617.211,74  | -576  |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag                                  |              | 617.314,43   | 624   |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                 |              | 617.314,43   | 624   |
| 5. Zeitwertänderung  |              |              |       |
| a) Aufwendungen (im VJ: Erträge) aus der Neubewertung        | -620.000,00  |              | 500   |
| b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten                    | -144.650,00  |              | -145  |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres |              | -764.650,00  | 355   |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres                              |              | -147.335,57  | 979   |



## ANHANG

### I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommandit-gesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Die Gesellschaft wurde am 25.10.2017 gegründet. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, 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 § 264 a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

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

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

Das Sachanlagevermögen wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeignetem Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist. Als geeignetes Bewertungsmodell dient das Ertragswertverfahren gemäß § 184 BewG. Durch die Gesellschaft erfolgt eine interne Überprüfung der Bewertung.

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

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.

Der Bestand an nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten wird unter vorsichtiger Schätzung der Vermietungs- und Mietvertragssituation zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Auf der Aktivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit diese Ausgaben für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### III. Angaben zur Bilanz

#### 1. Vermögensangaben

##### Angaben zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV: Garmisch-Partenkirchen, Klammstraße 7

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 4.097 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) in Garmisch-Partenkirchen.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2008 erbaut und Anfang Februar 2018 von der Fondsgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 5.695 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2020 beträgt die Leerstandsquote 0,00 %.
- f) Zum 31.12.2020 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,00 %.
- g) Zum 31.12.2020 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 37,82 %.
- h) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 2,8 Jahre.

- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 23.380.000,00 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1.446.497,93 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der IMWECO GmbH, vertreten durch den Sachverständigen Timo Bill zugrunde.
- l) Etwasige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

## 2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

In den Sachanlagen in Höhe von 23.380.000,00 € ist ausschließlich die Immobilie enthalten.

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehen. Hierunter fallen insbesondere die Grunderwerbsteuer (632.724,00 €), die Kosten für die Immobilienbewertung (10.680,59 €), die technische Due Diligence (15.300,60 €), die Notargebühren (53.166,95 €), die rechtliche Beratung (149.255,75 €), die Maklergebühr (454.245,44 €), die Eigentumsumschreibung (20.880,50 €) sowie die Objektaufbereitung (103.237,61 €).

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 2.082.533,09 € enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 70.768,19 € beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2020 in Höhe von 15.724,90 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.184,22 €, für die Veröffentlichung in Höhe von 154,31 €, für einen Vorsteuer-Schaden aus 2017 bis 2020 in Höhe von 43.000,00 € sowie für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 1.704,76 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (8.262,22 €) enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.459,20 € sowie Kosten für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.803,02 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (140.460,43 €) enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 100.491,75 €.

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       | 8.842.166,44 €   | 91.000,08 €           | 364.000,32 €                         | 8.387.166,04 €         |
| Verbindlichkeiten LuL      |                  |                       |                                      |                        |
| aus anderen LuL            | 8.262,22 €       | 8.262,22 €            | 0,00 €                               | 0,00 €                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten |                  |                       |                                      |                        |
| gegenüber Gesellschaftern  | 3.219,58 €       | 3.219,58 €            | 0,00 €                               | 0,00 €                 |
| Andere                     | 137.240,85 €     | 137.240,85 €          | 0,00 €                               | 0,00 €                 |
|                            | 8.990.889,09 €   | 239.722,73 €          | 364.000,32 €                         | 8.387.166,04 €         |

Die Kredite von Kreditinstituten resultieren aus einem Darlehensvertrag bei der Stadtsparkasse München in Höhe von ursprünglich 9.100.000,00 €, der durch eine erstrangige Buchgrundschuld über 9.100.000,00 € an der Immobilie sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzahlungen besichert ist. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30.12.2027.

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

### 1. Erträge aus Sachwerten

Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 1.234.526,17 € setzten sich zusammen aus den steuerpflichtigen Mieterlösen in Höhe von 921.058,64 €, steuerfreien Mieterlösen in Höhe von 136.178,00 €, steuerpflichtigen Nebenkostenerlösen in Höhe von 100.786,52 €, steuerfreien Nebenkostenerlösen in Höhe von 24.584,65 €, Erträgen aus der Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten in Höhe von 46.460,37 € sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 5.457,99 €.

### 2. Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet insbesondere die Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 82.042,54 €.

### 3. Sonstige Aufwendungen



Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen nicht abziehbare Vorsteuer aufgrund eines Vorsteuer-Schadens für 2017 bis 2020 i.H.v. 43.000,00 €, Nebenkosten des Geldverkehrs i.H.v. 11.205,68 €, die Kosten für die Jahresabschlusserstellung i.H.v. 15.724,90 € sowie Rechts- und Beratungskosten i.H.v. 3.379,97 €.

#### 4. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,82 %.

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        | 617.314,43 € |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten         | 0,00 €       |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten           | 617.314,43 € |
| 4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten | 0,00 €       |
| 5. Bilanzgewinn /-Verlust                           | 0,00 €       |

##### 2. Entwicklungsrechnung

|   |                 |
|---|-----------------|
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 18.397.059,09 € |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr                            | -571.864,60 €   |
| 2. Zwischenentnahmen                                    | 0,00 €          |
| 3. Mittelzufluss  |                 |
| a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten           | 0,00 €          |
| b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten           | 0,00 €          |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres            | 617.314,43 €    |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres      | -764.650,00 €   |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres  | 17.677.858,92 € |

##### 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 (variabler Kapitalanteil)    | 0,00 € |
| 3. Kapitalkonto III (Agio)                      | 0,00 € |
| 4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)         | 0,00 € |
| 5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge) | 0,00 € |



|   |        |
|---|--------|
| 6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag) | 0,00 € |
|   | 0,00 € |

**II. Kapitalanteil Kommanditisten**

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)                | 667.000,00 €    |
| 2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)      | 11.970.000,00 € |
| 3. Kapitalkonto III (Agio)                        | 630.000,00 €    |
| 4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)           | -833.205,75 €   |
| 5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)   | 5.391.400,24 €  |
| 6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag) | -147.335,57 €   |
|   | 17.677.858,92 € |

**4. Vergleichende Übersicht**

|                              | 31.12.2020      | 31.12.2019      | 31.12.2018      |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Wert des Investmentvermögens | 17.677.858,92 € | 18.397.059,09 € | 17.678.930,64 € |
| Anteilwert                   | 1.398,90 €      | 1.455,81 €      | 1.398,98 €      |

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 17.677.858,92 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert i.H.v. 1.398,90 €. Insgesamt sind 12.637 Anteile im Umlauf.

**VI. Sonstige Pflichtangaben****1. Gesellschafter**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die CB Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital i.H.v. 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 die Geschäftsführer:

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

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

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i.H.v. 37.000,00 €.

**3. Angaben zur Transparenz**



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

Augsburg, den 14.05.2021

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

## LAGEBERICHT 2020

### **1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT**

#### **1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen**

Bei der PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen 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 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 Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjektes 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 Kapitalmehrung durch aktives Management des Anlageobjektes 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 Erwerb und das Halten des Anlageobjektes, welches 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 Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der unmittelbare Erwerb des Anlageobjektes, 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. a) 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 Grun Invest 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 für 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 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: HEICO Property Partners GmbH, Abraham-Lincoln-Str. 20, 65189 Wiesbaden.
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest: 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 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 Garmisch-Partenkirchen



2.1.1 Makrolage Garmisch-Partenkirchen

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegt im Süden Bayerns und grenzt im Westen an den Landkreis Ostallgäu, im Norden an den Landkreis Weilheim-Schongau, im Osten an den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und im Süden an das österreichische Bundesland Tirol. Der Kreishauptort ist Garmisch-Partenkirchen mit gut 27.000 Einwohnern. Die Wirtschaft im Landkreis ist von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt. Der Landwirtschaft kommt mit einer Fläche von 15 % des Landkreises eine erhebliche Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur zu. Die Region ist überwiegend durch den Tourismus geprägt sowie ein international bekannter Wintersportort und Austragungsort von zahlreichen alpinen Großveranstaltungen.

Daten und Fakten - Landkreis Garmisch-Partenkirchen

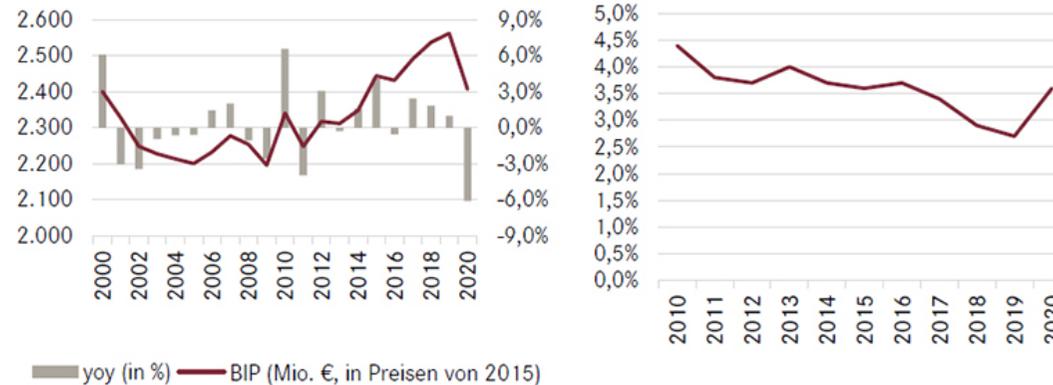
|  | Deutschland | Bayern   | Garmisch-Partenkirchen |
|--|-------------|----------|------------------------|
| Einwohner (in Tsd.):                     | 83.167      | 13.125   | 88                     |
| Bevölkerungsprognose (2020 - 2030):      | 0,2 %       | 3,1 %    | 0,5 %                  |
| Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner: | 36.791 €    | 42.867 € | 27.229 €               |
| Wachstum BIP je Einwohner 2020 - 2030:   | 15,5 %      | 15,8 %   | 10,4 %                 |
| Beschäftigte (in Tsd.):                  | 44.830      | 7.666    | 45                     |
| Beschäftigtenwachstum 2020 - 2030:       | -0,8 %      | 1,6 %    | -3,9 %                 |
| Arbeitslosenquote (Stand: 2020)          | 5,9 %       | 3,6 %    | 3,6 %                  |
| Kaufkraft (Stand: 2020)                  | 100,0       | 109,3    | 104,2                  |

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

2.1.2 Büroimmobilienmarkt Garmisch-Partenkirchen

Die positive Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre bis 2019 im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, mit einem steigenden Bruttoinlandsprodukt und einer stets fallenden Arbeitslosenquote, endete im Jahr 2020 abrupt durch die Folgen der weltweiten Corona-Pandemie. Das jährliche Wachstum des Bruttoinlandsprodukts weist 2020 einen Rückgang von 6 % gegenüber dem Vorjahr auf. Auch die Arbeitslosenquote stieg im Jahresverlauf 2020 von 2,7% auf 3,6 %.

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



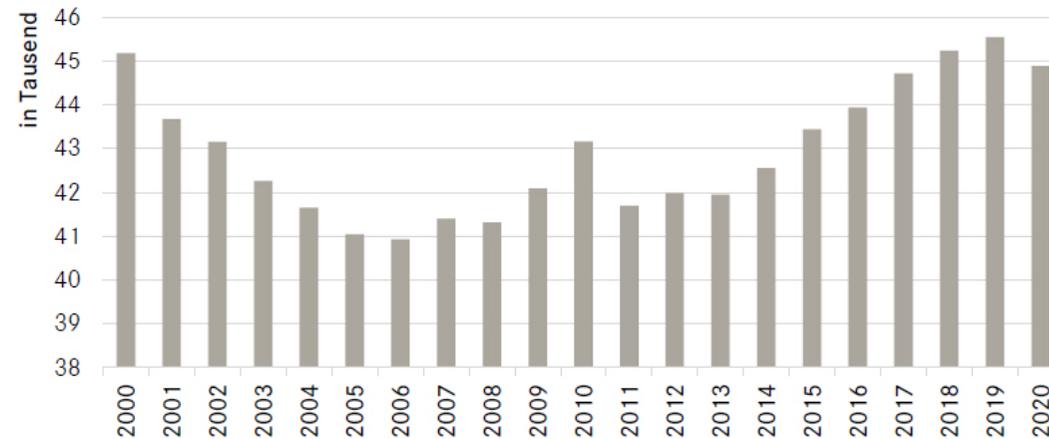
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit



Auch bei der Entwicklung der Beschäftigten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist im Jahr 2020 gegenüber den vergangenen Jahren, mit stets steigender Wachstumsrate in der Beschäftigtenentwicklung, nun ein deutlicher Rückgang von 1,5 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Beschäftigten liegt im Jahr 2020 bei rund 44.900 Beschäftigten.

#### Beschäftigtenentwicklung

Beschäftigtenentwicklung



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

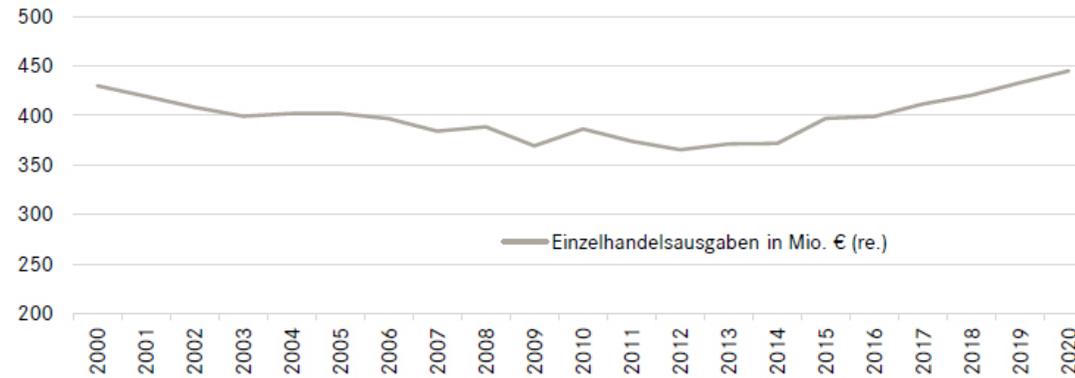
#### 2.1.3 Einzelhandelsimmobilienmarkt Garmisch-Partenkirchen

Die Einzelhandelsverkäufe im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zeigten in den letzten Jahren eine positive Entwicklung. Die durch den Tourismus geprägte Wirtschaftsstruktur wirkt sich auch auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen aus. Trotz der Tatsache, dass die Tourismusbranche von der Corona-Pandemie stark betroffen ist, zeigen die Einzelhandelsverkäufe im Landkreis Garmisch-Partenkirchen auch im Jahr 2020 eine positive Entwicklung und stiegen um 2,8 % auf 445 Mio. € an.

#### Entwicklung der Einzelhandelsausgaben in Garmisch-Partenkirchen



### Entwicklung der Einzelhandelsausgaben in Garmisch-Partenkirchen



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

#### 2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle erforderlichen Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements aus.

#### 2.3 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft in ein gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) in Garmisch-Partenkirchen, welches langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte mit der Kaufpreiszahlung am 01.02.2018.

| Immobilienanlegeobjekt  | Garmisch-Partenkirchen                      |
|-------------------------|---|
| Objekttyp / Nutzungsart | Gemischt                                    |
| Adresse                 | Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen |
| Baujahr                 | 2008  |
| Grundstücksfläche       | 4.097 m <sup>2</sup>                        |
| Vermietbare Fläche      | 5.695 m <sup>2</sup>                        |
| • Büro/Praxis           | 1.848 m <sup>2</sup>                        |
| • Handel                | 1.922 m <sup>2</sup>                        |
| • Gastronomie           | 448 m <sup>2</sup>                          |
| • Wohnen                | 282 m <sup>2</sup>                          |
| • Sonstiges             | 134 m <sup>2</sup>                          |
| • Lager                 | 1.061 m <sup>2</sup>                        |



| <b>Immobilienobjekt</b>         | <b>Garmisch-Partenkirchen</b>   |
|---------------------------------|---|
| ◆ Stellplätze                   | 102 Stück   |
| Vermietungsstand zum 31.12.2020 | 100 %   |
| Hauptmieter                     | Feneberg Lebensmittel GmbH, Augenklinik Garmisch-Partenkirchen AK-GAP, Privatklinik GmbH, Restaurant Colosso, F.G. Streifeneder KG, Dentinic Privatklinik der Zahnmedizin Garmisch-Partenkirchen, Medizinische Gesellschaft für Implantologie, Funktion und Ästhetik mbH, ECS Energieconsulting und Service GmbH, Multicycle GmbH & Co. KG, Praxis Wolfgang Kellner, Krankengymnastik, Dr. med. Konrad Achilles, Susanne Schober, Logopädie |
| Jahresnettomiete (Soll)         | 1.046.759,52 €  |

Das Grundstück befindet sich in einem gemischt genutzten Gebiet im Zentrum des Ortsteils Garmisch von Garmisch-Partenkirchen, in rund 100 m Entfernung zur Fußgängerzone sowie in rund 1 km Entfernung zum Bahnhof. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Klammstraße endet im Norden an der Fußgängerzone. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern mit vergleichbarer Höhenentwicklung. Die Geschäftslage kann als gute bis sehr gute Geschäftslage im Ortsteil Garmisch mit geringer Entfernung zur Fußgängerzone beschrieben werden. Das unmittelbare Umfeld der Liegenschaft ist geprägt durch die große Auswahl an Geschäften der Fußgängerzone sowie durch einige Restaurants. Im Umfeld des Anlageobjekts sind straßenbegleitend wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 5.694 m<sup>2</sup>. In der Tiefgarage und im Außenbereich des Gebäudes befinden sich insgesamt 102 Stellplätze, von denen 87 Stück über ein Parkautomatensystem als Kurzzeitparkplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Diese Parkplätze sind zum einen ein wichtiger Faktor für die Kundenzufriedenheit der eigenen Einzelhandelsmieter und zum anderen aufgrund der Lage attraktiv für externe Kurzzeitparker. Im Erdgeschoss befinden sich die Einzelhandelsflächen des Sanitätshauses „Streifeneder“, des Lebensmittelhändlers „Feneberg“ und des Fahrradgeschäfts „Multicycle“. Das 1. Obergeschoss verfügt über einen außenliegenden Treppenaufgang, der über die Terrasse zum Eingang des Restaurants „Colosso“ führt. Über einen separaten Eingang werden die Praxis-/Büro- und Wohneinheiten auf der Etage erschlossen. Im 2. Obergeschoss befinden sich drei Wohneinheiten sowie die Praxisräume der „Augenklinik Garmisch-Partenkirchen“ und das Dachgeschoss wird allein durch die Räume der zahnmedizinischen Praxis „Dentic“ genutzt.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2021 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte sowie der Flächen ohne Mietverträge mit Festlaufzeit rund 2,8 Jahre.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 23.380.000 € (VJ: 24.000.000 €) aus.

Zum 13.07.2020 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 4,5 % 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 2017 und 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 617.314,43 € (VJ: 624.119,60 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 1.234.526,17 € (VJ: 1.200.182,19 €) setzen sich zusammen aus den steuerpflichtigen Mieterlösen in Höhe von 921.058,64 € (VJ: 917.928,73 €), steuerfreien Mieterlösen in Höhe von 136.178,00 € (VJ: 152.953,85 €), steuerpflichtigen Nebenkostenerlösen in Höhe von 100.786,52 € (VJ: 96.282,20 €), steuerfreien Nebenkostenerlösen in Höhe von 24.584,65 € (VJ: 22.463,05 €), Erträgen aus der Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten in Höhe von 46.460,37 € (VJ: 1.695,81 €) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 5.457,99 € (VJ: 8.858,55 €).

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 617.211,74 € (VJ: 576.062,59 €) setzen sich zusammen aus Zinsen für das Darlehen in Höhe von 119.145,54 € (VJ: 120.364,95 €), Bewirtschaftungskosten in Höhe von 305.738,80 € (VJ: 309.995,88 €), Verwaltungsvergütung in Höhe von 87.157,02 € (VJ: 87.515,03 €), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 7.118,95 € (VJ: 8.668,49 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 11.295,45 € (VJ: 11.357,84 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 86.751,80 € (VJ: 38.160,40 €).

### **2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 17.677.858,92 € (VJ: 18.397.059,09 €) und resultiert aus den geleisteten Kapitalanteilen aller Gesellschafter in Höhe von 12.433.794,25 € (VJ: 12.637.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 0,00 € (VJ: 368.658,85 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 5.294.881,07 € (VJ: 6.059.531,07 €), dem Verlustvortrag in Höhe von -668.130,83 € (VJ: -1.292.250,43 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 617.314,43 € (VJ: 624.119,60 €). Die Kapitalrücklage von 368.658,85 € und die Kapitalanteile von 12.637.000,00 € aus dem Geschäftsjahr 2019 wurde um die im Jahr 2020 gezahlte Auszahlung in Höhe von 571.864,60 € verringert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

### **2.4.3 Vermögenslage**

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über Sachanlagen in Höhe von 23.380.000,00 € (VJ: 24.000.000,00 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 2.082.533,09 € (VJ: 2.171.534,44 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten auf die Sachanlage in Höhe von 1.025.654,00 € (VJ: 1.170.304,00 €). Forderungen bestehen zum 31.12.2020 in Höhe von 106.722,16 € (VJ: 95.570,77 €) und Sonstige Vermögensgegenstände bestehen in Höhe von 143.592,14 € (VJ: 96.377,02 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2020 in Höhe von insgesamt 70.768,19 € (VJ: 94.300,57 €) gebildet, welche im Wesentlichen Kosten für einen Vorsteuer-Schaden aus 2017 bis 2020 in Höhe von 43.000,00 € (VJ: 0,00 €) sowie Kosten für den Jahresabschluss 2020 (15.724,90 €; VJ: 15.659,09 €) umfassen.

Die Fondsgesellschaft hat bei der Stadtparkasse München ein langfristiges Darlehen aufgenommen:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Ürsprünglicher Betrag         | 9.100.000,00 €   |
| Zinsen nominal/Tilgung        | 1,34 % p.a., fest bis 30.12.2027 Tilgung jährlich 91.000,08 € in Teilbeträgen von 7.583,34 € jeweils am 30. monatlich, erstmalig am 30.03.2018 |
| Fälligkeit                    | 30.12.2027   |
| Zinszahlungen in 2020         | 119.145,54 €   |
| Darlehensstand zum 31.12.2020 | 8.842.166,44 €   |

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 8.262,22€ (VJ: 1.906,98 €) und beinhalten Bewirtschaftungskosten der Immobilie in Höhe von 5.803,02 € (VJ: 565,25 €) und Verbindlichkeiten auf Fondsebene in Höhe von 2.459,20 € (VJ: 1.341,73 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 140.460,43 € (VJ: 109.820,59 €) enthalten im Wesentlichen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 100.491,75 € (VJ: 101.851,50 €).

#### 3.2.4.4 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>                                  |               |        |
| Sachanlagen                                    | 23.380.000,00 | 132,26 |
| Anschaffungsnebenkosten                        | 1.025.654,00  | 5,80   |
| Barmittel und Barmitteläquivalente             | 2.082.533,09  | 11,78  |
| Forderungen                                    | 106.722,16    | 0,60   |
| Sonstige Vermögensgegenstände                  | 143.592,14    | 0,81   |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                     | 1.014,81      | 0,01   |
| <b>Passiva</b>                                 |               |        |
| Rückstellungen                                 | 70.768,19     | -0,40  |
| Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme           | 8.842.166,44  | -50,02 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen | 8.262,22      | -0,05  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                     | 140.460,43    | -0,79  |
| Fondsvermögen                                  | 17.677.858,92 | 100,00 |

#### 2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2020

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

|            | Eigenkapital    | Umlaufende Anteile | Rechnerischer Anteilwert |
|------------|-----------------|--------------------|--------------------------|
| 31.12.2020 | 17.677.858,92 € | 12.637             | 1.398,90 €               |



|            | Eigenkapital    | Umlaufende Anteile | Rechnerischer Anteilwert |
|------------|-----------------|--------------------|--------------------------|
| 31.12.2019 | 18.397.059,09 € | 12.637             | 1.455,81 €               |
| 31.12.2018 | 17.678.930,64 € | 12.637             | 1.398,98 €               |
| 31.12.2017 | 2.894,49 €      | 20                 | 144,72 €                 |

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 12.637.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 12.637 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 Vergütungen der PATRIZIA 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 und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

|  |              |
|--|--------------|
| Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft                      | 82.042,54 €  |
| Verwahrstellenvergütung  | 7.118,95 €   |
| Haftungsvergütung Komplementärin   | 5.114,48 €   |
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                                    | 11.295,45 €  |
| Kosten für die Bewertung   | 3.375,56 €   |
| Jahresabschlusserstellung  | 15.724,90 €  |
| Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft                              | 16.991,61 €  |
| Sonstige Rechts- und Beratungskosten                                     | 3.379,97 €   |
| Steuerliche Beratung   | 2.678,96 €   |
| Gesamt   | 147.722,42 € |
| Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert) | 0,82 %       |

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,38 und nach Commitmentmethode 1,50. Die KVG hat keine für 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 96,6 %. Der Mieter ECS Energieconsulting und Service GmbH hat das Mietverhältnis zum 31.12.2020 gekündigt.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2021 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2020 eine Auszahlung in Höhe von 4,5 % 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 investmentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

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

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

#### **4.2 Risiken**

Die PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen 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. des Anlageobjekts:**

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. Weder die PATRIZIA GrundInvest noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung 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 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 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 nicht in der Lage ist, 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 das Anlageobjekt 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 (z. B. die PATRIZIA GrundInvest und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

#### **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 Anlegerist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte 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 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 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 kann die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien 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 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. 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 hat bzw. wird 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 den Mieteinnahmen des Anlageobjekts und den aufzuwendenden Ausgaben abhängig. Aufgrund der breit diversifizierten Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Mietvertragsdauern und der hohen Vermietungsquote wird derzeit von einem stabilen Geschäftsjahr 2021 ausgegangen. Die Gewerbemiet-/ Pachtverträge sehen zudem grundsätzlich eine Indexierung der Miete bzw. der Pacht anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) vor. Ein wesentlicher Faktor der weiteren positiven oder negativen Entwicklung wird das Ergebnis bezogen auf den absehbar auslaufenden Mietvertrag mit dem Betreiber des Supermarktes im Anlageobjekt sein. Entsprechende Gespräche hierzu stehen an. Auch weitere wichtige Entscheidungen im Rahmen der Verlängerung von Mietverträgen bzw. der Nachvermietung für weitere Mietflächen im Anlageobjekt stehen absehbar an, so dass das Portfolio- und Assetmanagement in der kommenden Zeit einen hohen Fokus auf diese Vermietungsthemen legen wird.

Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht darüber hinaus konzeptionsgemäß zur Deckung etwaiger Umbau- und Vermietungskosten sowie für unvorhergesehene Ausgaben während der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

Auch im Jahr 2021 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Bis zum Ende des 1. Quartals 2021 liegen keine Anfragen von Mietern bezüglich Mietkürzungen bzw. -stundungen aufgrund der aktuellen Covid-19 Ausbreitung vor. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Gesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein (z.B. im Rahmen der Nachfrage für erforderliche Mietvertragsverlängerungen bzw. Nachvermietungen und daraus resultierende Effekte auf die Mieteinnahmen der Gesellschaft und die Wertentwicklung des Anlageobjekts, Ausfälle von Mietern und Leerstände). Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die Auswirkungen können derzeit aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abgeschätzt werden. 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. Mai 2021

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

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

## 4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg.

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

##### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen 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 Garmisch-Partenkirchen 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 Campus Garmisch-Partenkirchen 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, 14. Mai 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*Kunze-Moser, Wirtschaftsprüferin*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen 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

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibrock*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*