

## PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor 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	994.605,00	1.194
2. Beteiligungen	69.470.767,17	72.231
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	3.086.018,13	3.004
Summe Aktiva	73.551.390,30	76.429

#### B. PASSIVA

1. Rückstellungen	35.931,36	29
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		
	1.396,80	9
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
gegenüber Gesellschaftern	1.180,00	7
Andere	5.468,52	5
	6.648,52	12
4. Eigenkapital		
Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile	47.857.407,42	49.961
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	25.396.012,39	28.355
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.936.397,73	-4.333
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.190.391,54	2.396

73.507.413,62 76.379

Summe Passiva

73.551.390,30

76.429

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

	2020		2019
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.300.000,00		2.500
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.180,00		4
Summe der Erträge		2.305.180,00	2.504
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-26.680,70		-30
b) Verwahrstellenvergütung	-35.824,79		-31
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.191,59		-12
d) Sonstige Aufwendungen	-40.091,38		-35
Summe der Aufwendungen		-114.788,46	-1.08
3. Ordentlicher Nettoertrag		2.190.391,54	2.396
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.190.391,54	2.396
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		8.383
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.760.170,93		0
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.921,00		-199
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-2.959.091,93	8.184
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-768.700,39	10.580

## 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 Stuttgart Südtor 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 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, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeignetem Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist. Als geeignetes Bewertungsmodell dient das Ertragswertverfahren. Durch die Gesellschaft erfolgt eine interne Überprüfung der Bewertung.

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

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

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

## III. Angaben zur Bilanz

### 1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 01.01.2016 94,9% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 1.500.000,00 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV:

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.738 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart - Stadtteil Stuttgart-Süd.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2010 von der Objektgesellschaft erbaut.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 25.643 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2020 beträgt die Leerstandsquote 0,53%
- f) Zum 31.12.2020 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 0,53%.
- g) Zum 31.12.2020 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 38,48%.
- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Nutzungsverträge beträgt 9,13 Jahre.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit einem Verkehrswert in Höhe von EUR 108.400.000,00 angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft i. H. v. EUR 1.989.210,40 werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Dipl.-Ing. Karsten Hering zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

## 2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen im Wesentlichen die Kosten für die Ankaufvergütung von 1.718.000,00 € sowie die Kosten der rechtlichen Beratung in Höhe von 193.234,00 €.

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

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2020 in Höhe von 15.631,86 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €, für die Verwahrstelle in Höhe von 8.300,00 €, sowie für die Veröffentlichung in Höhe von 1.408,50 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.396,80 € enthalten im Wesentlichen die Kosten für Bundesbankmeldungen und Veröffentlichung durch die INTEGRA Trauhandgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, in Höhe von 1.231,50 €.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Jahresentgelte in Höhe von 5.468,52 € enthalten, die dem Bankkonto erst im Jahr 2021 belastet werden.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. 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 Jahren
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	1.396,80 €	1.396,80 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Gesellschaftern	1.180,00 €	1.180,00 €	0,00 €	0,00 €
Andere	5.468,52 €	5.468,52 €	0,00 €	0,00 €
	8.045,32 €	8.045,32 €	0,00 €	0,00 €

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

### 1. Erträge

Unter der Position Zinsen und ähnlichen Erträge wird die Ausschüttung der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG in Höhe von 2.300.000,00 € ausgewiesen

### 2. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,77 %.

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	2.190.391,54 €
2. Gutschrift / Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-) / Belastung (+) auf Kapitalkonten	-2.190.391,54 €
4. Gutschrift / Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-verlust	0,00 €



## 2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	76.379.314,01 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-2.103.200,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.190.391,54 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.959.091,93 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	73.507.413,62 €

## 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 haftende- Gesellschafterin

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

### II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	52.580.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	2.628.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-7.350.592,58 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	26.418.706,59 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-768.700,39 €
	73.507.413,62 €

## 4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Wert des Investmentvermögens	73.507.413,62 €	76.379.314,01 €	68.296.528,19 €	67.657.910,69 €
Anteilswert	1.398,01 €	1.452,63 €	1.298,91 €	1.286,76 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 73.507.413,62 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.398,01 €. Insgesamt sind 52.580 Anteile im Umlauf.



## VI. Sonstige Pflichtangaben

### 1. Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die 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 ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer, befugt:

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

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

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

### 3. Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, 14.05.2021

#### **CB Beteiligungs GmbH**

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibrock*

## LAGEBERICHT 2020

### 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor 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 mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes bis zum Jahr 2026 eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen des Vermögensgegenstandes bzw. 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 Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten des Anlageobjektes, das 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 dem mittelbaren Erwerb bis voraussichtlich zum Jahr 2026 gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft in diesem Zeitraum angestrebt werden. Ob im Jahr 2026 tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass im Jahr 2026 keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2031 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der Objektgesellschaft und darüber der mittelbare Erwerb des Anlageobjektes, die 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:

TÜV SÜD Advimo GmbH (ehemals cgmunich GmbH), Grillparzerstraße 12a, 81675 München.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

**Leitung und Kontrolle:**

Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des 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 Stuttgart**

**2.1.1 Makrolage Stuttgart**

Stuttgart ist Landeshauptstadt und mit etwa 635.000 Einwohnern die größte Stadt Baden-Württembergs sowie die sechstgrößte Stadt Deutschlands und zugleich Zentrum der 5,3 Millionen Einwohner zählenden Metropolregion Stuttgart. Sie ist gut an das deutsche und europäische Autobahnnetz angebunden. Mit rund 1.500 kleinen und mittleren Unternehmen aus der Region Stuttgart ist es eines der Zentren des deutschen Mittelstandes. Dabei handelt es sich in erster Linie um Lieferanten für die großen, weltweit tätigen Automobil- und Maschinenbauunternehmen. Viele Hightech-Unternehmen haben sich in der Stadt und ihrer Umgebung angesiedelt, darunter Daimler, Porsche, Bosch, die hier ihre globalen Zentralen haben, aber auch Siemens, Kodak und Lenovo. Die Region ist einer der stärksten Forschungsstandorte Europas, insbesondere in den Bereichen Mobilität und dem Automobilsektor, Maschinenbau, Lasertechnik sowie Informations- und Kommunikationstechnologien. Eine weitere wichtige Institution ist das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt. Mehrere Hochschulen und Forschungseinrichtungen machen Stuttgart zu einem bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort in Deutschland.

**Daten und Fakten - Baden-Württemberg/Stuttgart**

	<b>Deutschland</b>	<b>Baden Württemberg</b>	<b>Stuttgart Stadtkreis</b>
Einwohner (in Tsd.)	83.167	11.100	636
Bevölkerungsprognose (2020 - 2030)	0,2 %	2,9 %	5,7 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	36.791 €	41.938 €	82.349 €
Wachstum BIP je Einwohner 2020 - 2030	15,5 %	14,1 %	10,6 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.830	6.338	541
Beschäftigtenwachstum 2020 - 2030	-0,8 %	0,1 %	0,6 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2020)	5,9 %	4,1 %	5,3 %



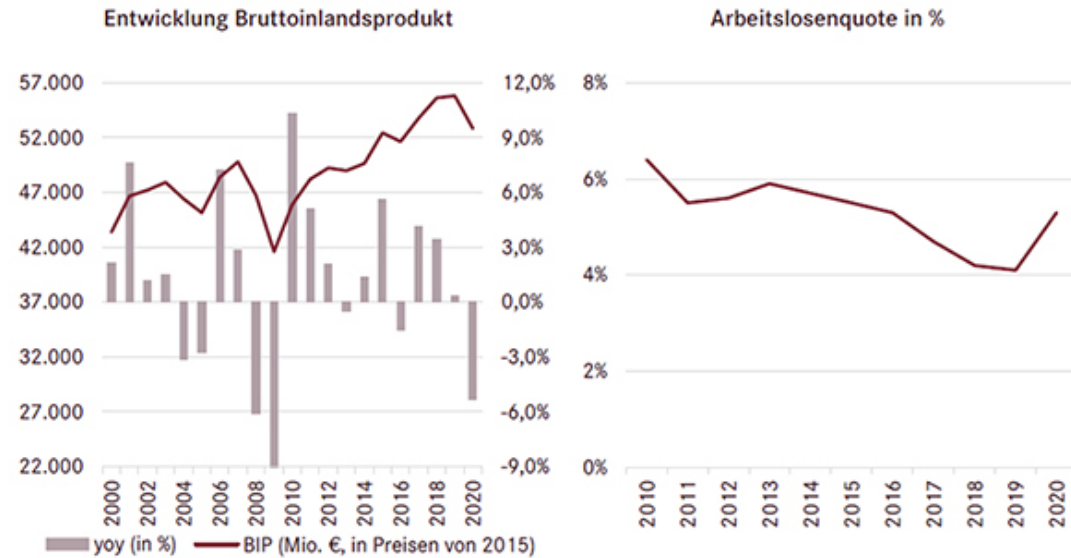


	Deutschland	Baden Württemberg	Stuttgart Stadtkreis
Kaufkraft (Stand: 2020)	100,0	108,5	113,6

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

Baden-Württembergs Hauptstadt Stuttgart zählt zu den einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten Deutschlands. Die Wirtschaft wurde stark von der Pandemie getroffen und sank 2020 um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Auch auf dem Arbeitsmarkt waren die Auswirkungen zu spüren. Die Arbeitslosenquote stieg an und lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 5,3 %.

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



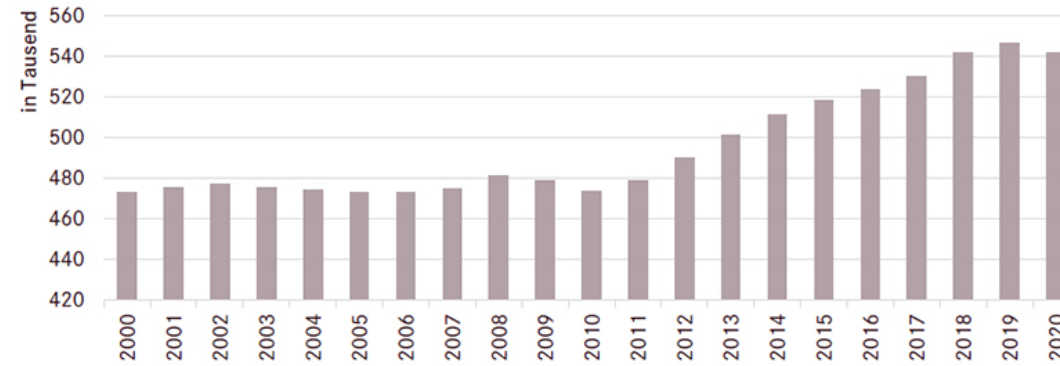
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Stuttgart ist das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen in Deutschland. Dabei dominiert der Dienstleistungssektor die Wirtschaft. Der stetige Anstieg bei den Beschäftigten in den letzten Jahren fand 2020 durch die Covid-19-Pandemie ein Ende und sank um 0,9 % auf 541.000 Beschäftigte.



Beschäftigtenentwicklung



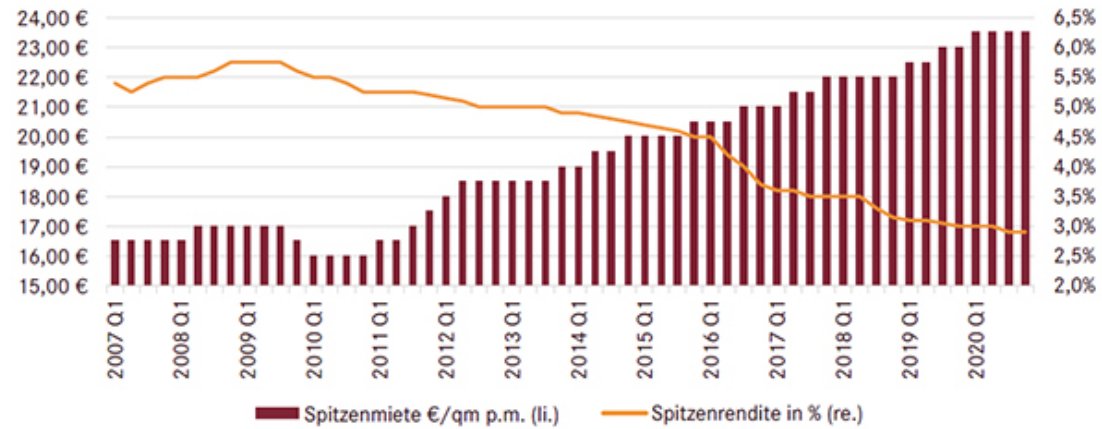
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

**2.1.2 Büroimmobilienmarkt Stuttgart**

Auf dem Stuttgarter Büervermietungsmarkt wurden 2020 rund 130.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt, über 50 % weniger als im Vorjahr. Zum Ende des Jahres 2020 lag die Leerstandsquote bei 2,6 %. Die Spitzenmiete blieb im Jahr 2020 konstant bei 23,50 €/qm und die Spitzenrendite sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkt auf 2,9 %.



Spitzenmiete und - Spitzenrendite Büro Stuttgart



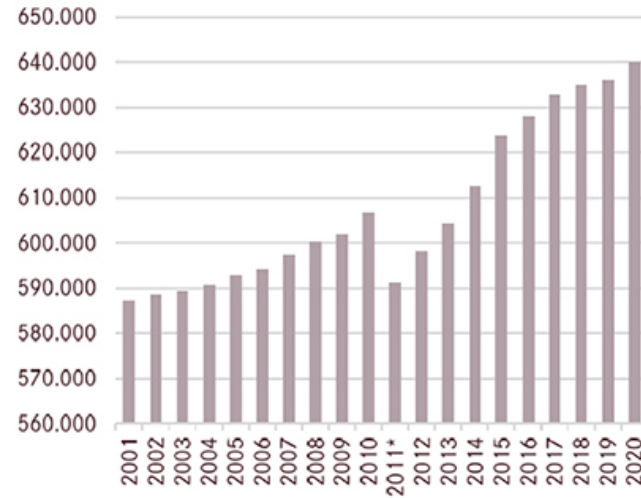
Quelle: PATRIZIA, PMA

### 2.1.3 Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Stuttgart ist von einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung und damit verbundenem Bevölkerungswachstum geprägt. Dies führt zu einer hohen Nachfrage nach neuen Wohnungen dem eine nur geringe Bautätigkeit gegenübersteht. Der Druck auf Mieten und Kaufpreise bleibt also hoch in der baden-württembergischen Landeshauptstadt, obwohl das Miet- und Kaufpreinsniveau bereits ein relativ hohes Niveau erreicht hat. Weitere Miet- und Kaufpreissteigerungen sind sehr wahrscheinlich, dürften allerdings, vor allem was die Mieten betrifft, in den kommenden Jahren an Dynamik verlieren. Die viel zu geringen Fertigstellungs- sowie Genehmigungszahlen reichen in Stuttgart bei weitem nicht aus, um Druck vom Mietmarkt zu nehmen. Der hohe Nachfrageüberhang wird auch in den kommenden Jahren fortbestehen und für weitere Mietsteigerungen sorgen, auch wenn diese aufgrund von Mietpreisregulierungen und des bereits erreichten Preisniveaus geringer ausfallen werden als noch vor ein paar Jahren.

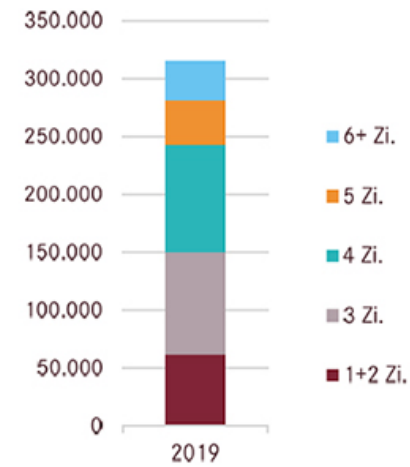


### Bevölkerungsentwicklung



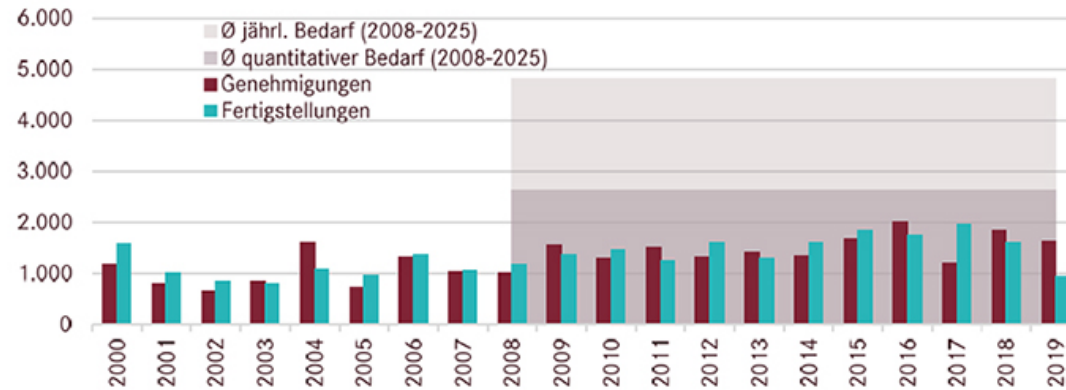
Quelle: PATRIZIA, Destatis, \* ab 2011 nach Zensus

### Wohnungsbestand



Quelle: PATRIZIA, Destatis

### Genehmigungen und Fertigstellungen

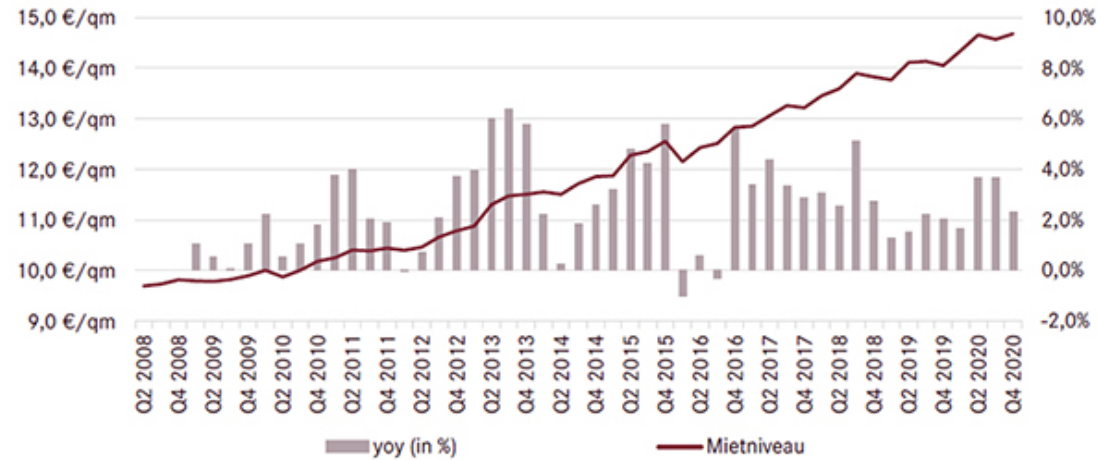




Quelle: PATRIZIA, Destatis, Pestel Institut

Die hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt führte in den letzten Jahren zu steigenden Mieten. Dieser Anstieg wurde 2020 durch Covid-19 ausgebremst, sodass sich die Mieten auf einem stabilen Niveau von rund 14,60 €/qm bewegten. Ein Rückgang des Mietniveaus ist jedoch für 2021 nicht zu erwarten.

Mietentwicklung (Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung, 60-80 m<sup>2</sup>)

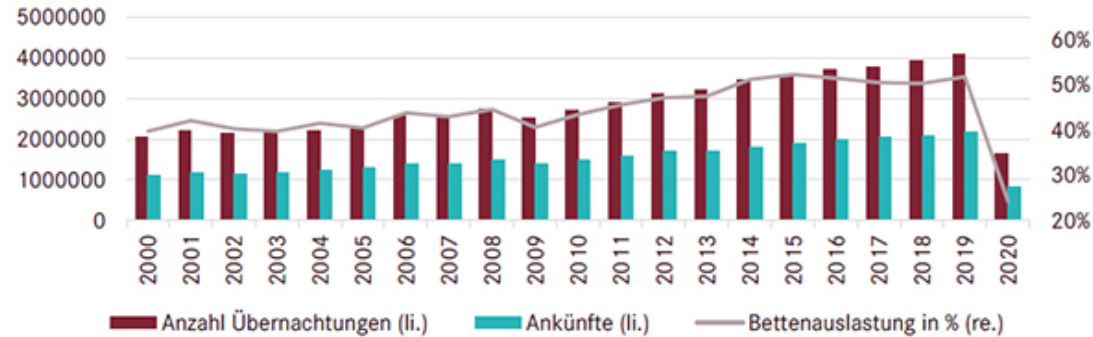


Quelle: PATRIZIA, Empirica

#### 2.1.4 Hotelmarkt Stuttgart

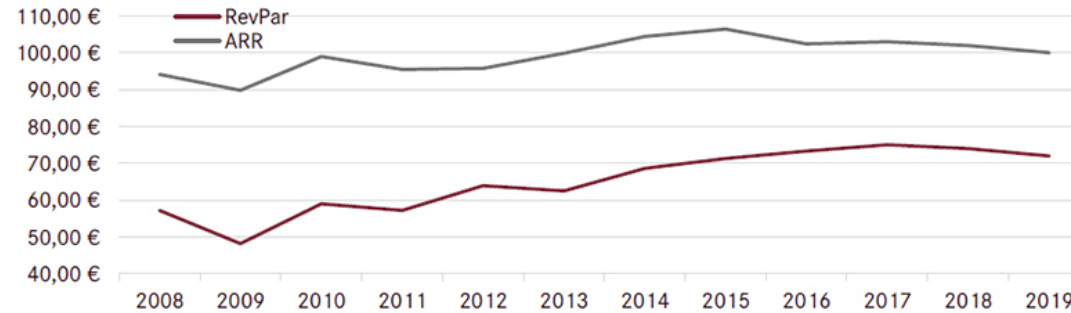
Nachdem sich der Stuttgarter Hotelmarkt im Jahr 2019 noch positiv entwickelte, gab es im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie und des gesetzlich verordneten Beherbergungsverbots für touristische Zwecke einen massiven Einbruch. Durch Hotelschließungen fielen sowohl die Übernachtungszahlen als auch die Ankünfte um etwa 60 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bettenauslastung ging von 51,8 % auf 24,2 % zurück.

### Gästeübernachtungen und -ankünfte



Quelle: PATRIZIA, Statistik Stuttgart

Für die Average Room Rate (ARR) und den RevPar lagen für Stuttgart für das Jahr 2020 zum Berichtszeitpunkt noch keine belastbaren Zahlen vor. Es wird jedoch von einem starken Rückgang ausgegangen. Im Jahr 2019 sank die Average Room Rate (ARR) im Vergleich zum Vorjahr um 2 % auf 100 €. Daraus resultiert ein RevPar in Höhe von 72,00 €, der damit 2 € unterhalb des Wertes von 2018 liegt.



Quelle: PATRIZIA, PKF, Colliers

### 2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

### 2.3 Geschäftsverlauf

Die Mieterstruktur im Anlageobjekt ist durch zahlreiche Nutzer verschiedener Branchen und Nutzungsarten gekennzeichnet. Bei den Mietern mit den anteilig größten Mietflächen handelt es sich um Mieter wie Rezidor Park Deutschland GmbH (Hotel), dm-drogeriemarkt GmbH & Co. KG und REWE Deutscher Supermarkt KGaA (Einzelhandel), moovel GmbH, Paul Pietsch Verlage GmbH & Co. KG, DA VINCI ENGINEERING GmbH (Büro), APCOA PARKING Deutschland (196 Stellplätze) sowie 77 Wohnungen.



<b>Immobilienobjekt</b>	<b>Stadtquartier „Südtor“</b>
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	70178 Stuttgart, Filderstraße 38,40; Hauptstätter Straße 147,149; Heusteigstraße 114, 116; Kolbstraße 10,12
Baujahr	2010
Grundstücksfläche	6.738 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	25.643 m <sup>2</sup>
• Hotel	10.410 m <sup>2</sup>
• Wohnfläche	6.767 m <sup>2</sup> mit 77 Wohneinheiten
• Büro/Lager/Sonstiges	5.437 m <sup>2</sup>
• Einzelhandel	3.028 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	196 Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand	99,47 %
Hauptmieter	Rezidor Park Deutschland GmbH, Wohnungsmieter, REWE Deutscher Supermarkt KGaA, moovel GmbH
Jahresnettomiete (Soll)	4.389.270 €

Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden im Jahr 2020 Mieteinnahmen in Höhe von 4.366.562,98 € (VJ: 4.452.516,20 €) erzielt und somit leicht unterhalb der budgetierten Jahresnettosollmiete von 4.389.270 €.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 fanden überwiegend Wohnungsmieterwechsel statt, wobei die konstante Nachfrage nach Wohneinheiten im Anlageobjekt dazu führte, dass hierbei quasi keine Leerstandszeiten entstanden. Außerdem hat die Mieterin Apcoa von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht und damit den Pachtvertrag bis zum 31.12.2025 vorzeitig um fünf Jahre verlängert.

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2020 stand im Zeichen der Covid-19-Pandemie: Am 17.03.2020 erfolgte die staatliche Schließung aller Geschäfte, die nicht den täglichen Bedarf bedienen. 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. Bis zum Jahresende erfolgten weitere Lockdown-Maßnahmen und Einschränkungen, die sich auf die Miet- und Pachtverhältnisse bzw. den Geschäftsbetrieb der Mieter bzw. Pächter des Anlageobjekts ausgewirkt haben.

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

- Rezidor Park Deutschland GmbH (Hotel): 50 % der Nettomieten für die Monate Mai bis einschließlich Oktober 2020 wurden gestundet, Rückzahlung in 12 Monatsraten beginnend mit der Mietzahlung im Januar 2021
- Hans im Glück: Mietstundungen für die Monate April bis einschließlich Juni 2020, Rückzahlung in 12 Monatsraten beginnend mit der Mietzahlung im Juli 2020
- Apcoa: Mietstundungen für die Monate Mai bis einschließlich August 2020. Alle Stundungen wurden im Jahr 2020 vollständig zurückgezahlt

Die Struktur der Hotel-, Büro-, und Einzelhandelsmieter zum Berichtsstichtag ist größtenteils unverändert. Der wesentliche Hauptmieter mit einer Mietvertragslaufzeit bis November 2035 und einem Ertragsanteil von rd. 33 % ist das Hotel „Park Inn by Radisson“. Der Hotelbetreiber zahlt neben der Festpacht auch eine Umsatzpacht, welche allerdings durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 nicht anfiel. Weitere Mieter sind u. a. moovel Group GmbH (Büro; rd. 8 % Ertragsanteil), REWE (Handel; rd. 10 % Ertragsanteil), Hans im Glück (Gastronomie; rd. 3 % Ertragsanteil) und APCOA Parking (Tiefgarage; rd. 5 % Ertragsanteil).

Der Büromieter moovel (Laufzeitende des Mietvertrages 30.09.2025; Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2021) wird seinen Standort aufgrund eines Zusammenschlusses mit einem anderen Unternehmen nach Berlin verlegen und hat von seinem Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2021 Gebrauch gemacht und bereits alle Flächen untervermietet. Die Nachvermietung könnte in Form einer nahtlosen Neuvermietung/Untervermietung aller Flächen bestehen (rd. 1.915 m<sup>2</sup>), oder aufgrund der Teilbarkeit der Mietfläche in einer kleinteiligeren Vermietung erfolgen, um die Diversifikation und Risikostreuung im Anlageobjekt zu verbessern. Der Anteil der Mieterträge dieses Mieters an den Gesamtmieterlösen liegt bei rd. 8 %.

Zum Stichtag 31.12.2020 lag die Gesamtvermietungsquote bei rd. 99,5 % und damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (99,9 %).

Das Anlageobjekt wurde im November 2020 durch einen unabhängigen Immobiliengutachter mit einem Verkehrswert i. H. v. 108.400.000 € bewertet (VJ: 112.500.000 €).



Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 43.450.000,00 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Der Betrag wurde am 30.12.2015 vollständig ausbezahlt und beträgt zum Bilanzstichtag, wie im Vorjahr, 41.712.000,00 €. Dies entspricht bei durchgreifender Betrachtung einer Fremdfinanzierungsquote von 38,48 %. Eine gemäß den Darlehensbedingungen für das langfristige Darlehen mögliche jährliche Sondertilgung in Höhe von 1% wurde im Berichtszeitraum 2020 nicht wahrgenommen. Im Zuge des Liquiditätsmanagements werden nach dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht und aufgrund der insgesamt aktuellen Fremdfinanzierungsquote die Mittel hierfür in der aktuellen Lage aufgrund der Covid-19 Pandemie zurückgehalten bzw. sollen ggf. für unvorhergesehene Ereignisse in 2021 und den Folgejahren verwendet werden können. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Betrag in Höhe von 604.824 € für Zinsen (Zinssatz: 1,45 % p.a.; fest bis 30.12.2025) aufgewendet.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 69.470.767,17 € (VJ: 72.230.938,10 €). Die Objektgesellschaft hat gemäß Gesellschafterbeschluss vom 10.12.2020 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaft in Höhe von 2.300.000,00 € an die Fondsgesellschaft geleistet.

Zum 15.10.2020 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 4,0% bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

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

**2.4 Lage der Gesellschaft**

**2.4.1 Ertragslage**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -768.700,39 € (VJ: 10.580.335,82 €).

Der Fondsgesellschaft stehen seit 01.01.2016 ihre anteiligen Erträge aus der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG zu. Die Objektgesellschaft hat im Berichtsjahr 2.300.000,00 € (VJ: 2.500.000,00 €) an die Fondsgesellschaft ausgeschüttet. Die Fondsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr sonstige Erträge in Höhe von 5.180,00 € (VJ: 4.640,00 €).

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 114.788,46 € (VJ: 108.352,86 €) setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütungen in Höhe von 26.680,70 € (VJ: 29.850,00 €), der Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 35.824,79 € (VJ: 31.184,76 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 12.191,59 € (VJ: 11.991,65 €) und Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 40.091,38 € (VJ: 35.326,45 €). Diese sonstigen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten der Jahresabschlusserstellung in Höhe von 15.631,87 € (VJ: 15.325,35 €), Negativzinsen in Höhe von 17.179,53 € (VJ: 12.508,96 €) und sonstigen Verwaltungskosten der Gesellschaft in Höhe von 4.707,47 € (VJ: 5.549,46 €) zusammen.

Die Fondsgesellschaft erzielte außerdem ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von -2.959.091,93 € (VJ: 8.184.048,68 €), welches sich aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von -2.760.170,93 € (VJ: Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von 8.382.969,68 €) sowie der Abschreibung aktivierter Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 198.921,00 € (VJ: 198.921,00 €) zusammensetzen.

**2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 73.507.413,62 € (VJ: 76.379.314,01 €) und resultiert aus den geleisteten Kapitalanteilen aller Gesellschafter in Höhe von 47.857.407,42 € (VJ: 49.960.607,42 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 25.396.012,39 € (VJ: 28.355.104,32 €), dem Verlustvortrag in Höhe von -1.936.397,73 € (VJ: -4.332.684,87 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 2.190.391,54 € (VJ: 2.396.287,14 €). Die Kapitalanteile in Höhe von 49.960.607,42 € aus dem Geschäftsjahr 2019 wurden um die im Jahr 2020 gezahlte Auszahlung in Höhe von 2.103.200,00 € verringert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

**2.4.3 Vermögenslage**

Die Gesellschaft hält seit dem 01.01.2016 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2020 beträgt 69.470.767,17 € (VJ: 72.230.938,10 €) und wurde auf Basis des Reinvermögens gemäß der Vermögensaufstellung der Beteiligung zum 31.12.2020 ermittelt. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2020 betragen insgesamt 994.605,00 € (VJ: 1.193.526,00 €).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über Bankguthaben i. H. v. 3.086.018,13 € (VJ: 3.004.323,47 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2020 in Höhe von insgesamt 35.931,36 € (VJ: 28.732,35 €) gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses in Höhe von 17.040,36 € (VJ: 16.541,35 €) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 10.591,00 € (VJ: 10.591,00 €) umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2020 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.396,80 € (VJ: 8.565,39 €), Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 1.180,00 € (VJ: 6.985,42 €) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 5.468,52 € (VJ: 5.190,40 €). Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB**

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

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen		



	in EUR	in %
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG	69.470.767,17	94,51
Anschaffungsnebenkosten	994.605,00	1,35
Barmittel und Barmitteläquivalente	3.086.018,13	4,20
Passiva		
Rückstellungen	35.931,36	-0,05
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.396,80	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	6.648,52	-0,01
Fondsvermögen	73.507.413,62	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	73.507.413,62 €	52.580	1.398,01 €
31.12.2019	76.379.314,01 €	52.580	1.452,63 €
31.12.2018	68.296.528,19 €	52.580	1.298,91 €
31.12.2017	67.657.940,69 €	52.580	1.286,76 €
31.12.2016	34.549.492,90 €	34.879	990,55 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2020 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 52.580.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 52.580 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	15.680,70 €
Verwahrstellenvergütung	35.824,79 €
Haftungsvergütung Komplementärin	11.000,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.191,59 €
Jahresabschlusserstellung	15.631,87 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	21.887,00 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten Steuerliche Beratung	1.502,80 €



	1.069,71 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	114.788,46 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	0,15 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	416.023,56 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2020)	0,71 %

## 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 0,96 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 99,65 %.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2021 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2020 eine Auszahlung in Höhe von 4,50 % 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 Stuttgart Südtor 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. 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. 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 Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

### Geschäftsführung:

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

### Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:



Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

#### **Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):**

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.

#### **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 durch den Gesetzgeber geplante Reform der Grunderwerbsteuer soll nun voraussichtlich zum 01.07.2021 umgesetzt werden. Der eigentlich in diesem Jahr aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mögliche Erwerb der restlichen Anteile von 5,1% an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft, die bisher noch vom Verkäufer als Minderheitsgesellschafter gehalten werden, kann durch die absehbare Rechtsänderung nicht plangemäß erfolgen, da dies ggf. Grunderwerbsteuer auf den gesamten Immobilienwert auslösen könnte, was im Geschäftskonzept der Fondsgesellschaft nicht eingeplant war und daher entsprechende signifikante Risiken bzw. wirtschaftliche Nachteile für den Fonds und seine Anleger mit sich bringen würde. Die Fondsgeschäftsführung prüft unter Einbindung externer Experten verschiedene Varianten mit der durch die Rechtsänderung nun aufkommenden Problemstellungen umzugehen und die möglichen Risiken und wirtschaftlichen Nachteile für den Fonds und die Anleger so gering wie möglich zu halten. Die Prüfung schließt auch eine gemeinschaftliche Lösung mit dem derzeitigen Minderheitsgesellschafter auf Ebene der Objektgesellschaft im besten Interesse der Anleger ein, setzt aber voraus, dass der Minderheitsgesellschafter bei einer solchen Variante bereit ist mitzuwirken. Es bleibt abzuwarten, ob sich gegenüber der ursprünglichen Geschäftsplanung der Fondsgesellschaft, die neben einer geschätzten Wertentwicklung für das Anlageobjekt auch die mögliche Übernahme der Restanteile der Objektgesellschaft auf der Basis des bisherigen Grunderwerbsteuerrechts und damit nur den Anfall von Grunderwerbsteuer bezogen auf den Restanteil vorsah, Nachteile für die Fondsgesellschaft bzw. die Anleger ergeben. Dabei gilt es in der Gesamtschau eine Vielzahl von rechtlichen und wirtschaftlichen Parametern, Risiken und Auswirkungen abzuwägen und eine für den Fonds und seine Anleger insgesamt beste Lösung zu identifizieren und umzusetzen. Risiken und wirtschaftliche Nachteile werden sich aber aus heutiger Sicht in allen denkbaren Varianten nicht vollständig vermeiden lassen, was bei (Steuer-)Rechtsänderungen leider häufig der Fall ist und daher nicht vermeidbar wäre. Die Fondsgeschäftsführung wird die Anleger möglichst zeitnah transparent und detailliert über den Fortgang der Angelegenheit informieren.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird bei einem größtenteils unveränderten Mieterbestand im Wesentlichen von einer gleichbleibenden Jahresnettosollmiete wie im Vorjahr ausgegangen.

Im Budget 2021 sind neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen auch Kosten für eine Nachvermietung der zum 30.09.2021 freiwerdenden Flächen des Büromieters moovel vorgesehen. Die Fondsgeschäftsführung befindet sich in Zusammenarbeit mit dem Assetmanagement bereits in Verhandlungen mit möglichen Nachmietern und die zeitnahe erfolgreiche Nachvermietung dieser Flächen ist von wesentlicher Bedeutung für das Ergebnis im Jahr 2021 und in den Folgejahren. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Liquiditätsüberschuss auf Objektebene, wiederum Einnahmen aus der Beteiligung und somit ein positives Liquiditätsergebnis im Jahr 2021. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung von Instandhaltungsarbeiten bzw. Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie wurde mit der Mieterin Hans im Glück im März 2021 ein weiterer Nachtrag geschlossen. In diesem wurde vereinbart, dass die Mieten für die Monate Februar und März 2021 gestundet und in sechs Raten, beginnend mit der Mietzahlung für Juli 2021 zurückzuführen sind.

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 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 einige Mieter an das Property- und Assetmanagement gewandt, um ihre Mieten zukünftig unter Vorbehalt zu zahlen. Die Fondsgeschäftsführung sowie das Assetmanagement haben mit den entsprechenden Mietern Gespräche aufgenommen, um gemeinschaftliche Lösungen zu finden.

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

Jedoch sind Auswirkungen aus heutiger Sicht auf das Geschäftsjahr 2021 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle bzw. möglicher Leerstände sowie Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft und die Möglichkeit Auszahlungen zu leisten nicht absehbar und können das Gesamtergebnis auf Fonds - wie Objektebene auch ganz erheblich negativ beeinflussen. Ebenso können aktuell keine Aussagen zu einer zukünftigen Wertentwicklung getroffen werden.

#### **6 SONSTIGE ANGABEN**

##### **6.1 Vergütungsbericht**



## Angaben zum Vergütungssystem:

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

## Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

### CB Beteiligungs GmbH

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

*PATRIZIA GrundInvest*

*Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor 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 zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 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 Stuttgart Südtor 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**

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend: PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor 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 Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*