

**PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-  
KG (vormals: PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zehn GmbH & Co. KG)**

**Augsburg**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 04.01.2021 bis zum 31.12.2021**

**1 BILANZ ZUM 31.12.2021**

**A. AKTIVA**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>04.01.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
1. Beteiligungen		1,00	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		831.565,71	0
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		20
b) Andere Forderungen	37.684.146,53		0
		37.684.146,53	20
<b>Summe Aktiva</b>		<b>38.515.713,24</b>	<b>20</b>

**B. PASSIVA**

1. Rückstellungen		633.112,00	0
2. Kredite			
von Kreditinstituten		519.574,70	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.986.620,64	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		3.572.154,00	0
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	35.736.000,00		20

b) Kapitalrücklage	1.785.800,00	0
c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	-898,00	0
d) Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.716.650,10	0
		31.804.251,90
Summe Passiva		38.515.713,24

## 2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 04. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Investmenttätigkeit	2021	
	EUR	EUR
1. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	-182.132,74	
b) Verwaltungsvergütung	-11.006,80	
c) Verwahrstellenvergütung	-7.628,50	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.959,50	
e) Sonstige Aufwendungen	-5.503.922,56	
Summe der Aufwendungen		-5.716.650,10
2. Ordentlicher Nettoertrag		-5.716.650,10
3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-5.716.650,10
4. Zeitwertveränderung		
Erträge/Aufwendungen aus Neubewertung	-898,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres		-898,00
5. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-5.717.548,10

## 3 ANHANG

### 3.1 Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Sie wurde unter dem Namen PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zehn GmbH & Co. KG gegründet und am 17.03.2021 mit Eintragung in das Handelsregister zur PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG umfirmiert. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Augsburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.



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

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

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

### 3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

### 3.3 Angaben zur Bilanz

#### 3.3.1 Vermögensangaben

Die Fondsgesellschaft hält 89,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 899,00 € und hält somit mittelbar die Anlageobjekte. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV:

Objekt Augsburg ONE, Berliner Allee 28, 28a, 28b & 28c, 86153 Augsburg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.932 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein Büro- und Geschäftsgebäude.
- c) Der nordöstliche Gebäudeteil wurde 1992 und der südwestliche Gebäudeteil 1993 erbaut.
- d) Die vermietbare Fläche (nach gif) beträgt 12.553 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2021 beträgt die Leerstandsquote 0,2 % (nach vermietbarer Fläche).
- f) Zum 31.12.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 1,61 % (nach Jahresnettosoll miete).
- g) Zum 31.12.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 57,20 %
- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Nutzungsverträge beträgt 9,23 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB im Ankaufsjahr mit dem Kaufpreis in Höhe von 39.057.000 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt zugrunde. Dieses weist einen Verkehrswert in Höhe von 39.300.000,00 € aus.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Objekt Parc Side, Am Stadtpark 2 7 Bayreuther Straße 33, 90409 Nürnberg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 1.910 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein Büro-, Ärzte- und Geschäftshaus.



- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2004 erbaut.
- d) Die vermietbare Fläche beträgt 9.931 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2021 beträgt die Leerstandsquote 5,21 % (nach vermietbarer Fläche).
- f) Zum 31.12.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 4,48 % (nach Jahresnettosoll miete).
- g) Zum 31.12.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 57,42 %
- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Nutzungsverträge beträgt 3,8 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB im Ankaufsjahr mit dem Kaufpreis in Höhe von 43.500.000 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt zugrunde. Dieses weist einen Verkehrswert in Höhe von 43.500.000,00 € aus.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen

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

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 831.565,71 € sind alle täglich verfügbare Bankguthaben enthalten.

Die Forderungen in Höhe von 37.684.146,53 € resultieren aus einer Forderung gegen die PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG, Augsburg. Diese Position wird sich im Zuge der Ausplatzierung des Emissionskapitals im nächsten Jahr deutlich verringern.

Die Rückstellungen in Höhe von 633.112,00 € beinhalten Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 11.900,00 €, die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €, für die Offenlegung in Höhe von 1.368,50 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 1.300,00 € sowie für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 607.952,50 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 519.574,70 € resultieren aus Entgelten und Negativzinsen in Höhe von 1.097,35 € sowie einem Kontokorrentkredit in Höhe von 518.477,35 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.986.620,64 € resultieren aus Kosten für die steuerliche Beratung, die Fremdfinanzierungsvermittlung, die Konzeption sowie für die Verwahrstelle.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.822.154,00 € resultieren im Wesentlichen aus bereits erhaltenen Zahlungseingängen von erst im Januar 2022 beitretenden Anlegern in Höhe von 2.821.900,00 € und einer Verbindlichkeit gegenüber der Objektgesellschaft in Höhe von 750.000,00 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>Restlaufzeit &lt; 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 5 Jahren</b>
Kredite von Kreditinstituten	519.574,70 €	1.097,35 €	518.477,35 €	0,00 €
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	1.986.620,64 €	1.986.620,64 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Andere	3.572.154,00 €	3.572.154,00 €	0,00 €	0,00 €
	6.078.349,34 €	5.559.871,99 €	518.477,35 €	0,00 €

**3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

**3.4.1 Verwaltungsvergütung**

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet die Vergütung der Komplementärin in Höhe von 595,00 € sowie die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 10.411,80 €.

**3.4.2 Sonstige Aufwendungen**

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 5.503.922,56 € enthalten im Wesentlichen die Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 3.408.412,50 €, Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.852.149,00 €, Konzeptionskosten in Höhe von 119.000,00 €, Gründungskosten in Höhe von 91.488,05 €, für steuerliche Beratung in Höhe von 12.554,50 EUR sowie für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 11.900,00 €.



### 3.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,34 %.

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.

### 3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

#### 3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.716.650,10 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.716.650,10 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

#### 3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	37.521.800,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-5.716.650,10 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-898,00 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	31.804.251,90 €

#### 3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2021 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m § 264 c HGB wie folgt dar:

#### I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschaften

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

#### II. Kapitalanteil Kommanditisten



1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	35.736.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.785.800,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-898,00 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-5.716.650,10 €
	31.804.251,90 €

### 3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2021
Wert des Investmentvermögens	31.804.251,90 €
Anteilwert	889,98 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 32.554.251,90 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 889,98 €. Insgesamt sind 35.736 Anteile im Umlauf.

### 3.6 Angaben zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren

#### 3.6.1 Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung

Neben der Berücksichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) in den Investitionsentscheidungsprozessen, bewirbt die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für dieses geschlossene Publikums-Investitionsvermögen ökologische und/oder soziale Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

#### 3.6.2 ESG Leitbild und Anlagestrategie

Das Fondsmanagement erkennt und unterstützt die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und ESG. Die Mitarbeiter wenden die PATRIZIA-Richtlinien für verantwortungsbewusste Investitionen an und arbeiten auf eine nachhaltige Zukunft hin. Ein hohes Maß an Nachhaltigkeit führt zu einer höheren Wettbewerbsfähigkeit und damit Wertstabilität der Immobilie(n). Durch einen effizienten Einsatz von Ressourcen können Betriebskosten für Eigentümer und Mieter reduziert und damit die Attraktivität und Profitabilität der Immobilie(n) langfristig gesichert werden. Aufgrund eines wachsenden Nachhaltigkeitsbewusstseins unter institutionellen als auch privaten Investoren ist die konsequente Optimierung der Objektnachhaltigkeit Voraussetzung für künftige Liquidität im Veräußerungsfall. Vor diesem Hintergrund sollen Nachhaltigkeitsaspekte bei der Verwaltung des Immobilienbestandes künftig eine größere Bedeutung beigemessen werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für die Fondsgesellschaft einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren („PATRIZIA Responsible Investment Guidelines“) aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess in Anlehnung an Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UNGC (UN Global Compact), TCFD (Taskforce for Climate-related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in zwei Immobilien in Nürnberg bzw. Augsburg (Bayern), welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden sollen. Die Liegenschaften mit den Hauptnutzungsarten Büro und Praxis sind zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen des Ankaufsprozesses ist für jede Investition der Fondsgesellschaft obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und gegebenenfalls in die Investitionsplanung einbezogen, sofern diese kein Ausschlusskriterium für den Erwerb darstellen. Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Infolgedessen geht die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die klare, direkte Verbindungen zu umstrittenen Waffen haben, und auch nicht mit Ländern, die nach Ansicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft schwerwiegende Verstöße gegen politische Stabilität, Frieden, Menschenrechte und Religionsfreiheit aufweisen.

Das Immobilienportfolio der Fondsgesellschaft ist unter der Berücksichtigung von E/S-Merkmalen zusammengestellt. Gleichwohl erfüllen nicht alle Investitionen die Kriterien nachhaltiger Investitionen, indem sie zu Umweltzielen, beispielsweise Ressourceneffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, oder soziale Zielen, wie der Bekämpfung von Ungleichheit oder der Förderung des sozialen Zusammenhalts, beitragen.

#### 3.6.3 Darstellung der relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren



### 3.6.3.1 Transaktionen

Die ESG-Faktoren für jedes vom Fonds „PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg“ erworbenen Objektes wurden während der Due-Dilligence-Phase gemäß der PATRIZIA ESG-Due-Dilligence-Checkliste berücksichtigt. Dazu wurde im Rahmen des Ankaufs ein externer Umweltilberater beauftragt einen ESG-Due-Dilligence-Bericht zu erstellen. Die folgenden Aspekte wurden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub> -Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereiche)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierung
- Einbeziehung von Stakeholdern

Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Infolgedessen geht die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die klare, direkte Verbindungen zu umstrittenen Wafen haben, und auch nicht mit Ländern, die nach Ansicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft schwerwiegende Verstöße gegen politische Stabilität, Frieden, Menschenrechte und Religionsfreiheit aufweisen.

### Zielerreichung Transaktionen

Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 wurden die beiden im Fonds enthaltenen Immobilien in Augsburg und Nürnberg erworben. Beide Objekte wurden dabei der ESG-Due-Dilligence-Prüfung unterzogen, wobei sich an der Due-Dilligence-Checkliste der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert wurde.

Hierbei wurde beispielsweise für das Objekt in Augsburg festgehalten, dass dessen Fernwärmeversorgung einen im Vergleich niedrigen Primärenergiefaktor aufweist. Zudem liegen die Gebäudeabschnitte in Augsburg alle unterhalb den Vergleichswerten in Sachen Wärmeverbrauch. Der Stromverbrauch hingegen liegt überhalb der Vergleichswerte und wird teilweise noch aus nicht erneuerbaren Quellen bezogen. Diese Punkte sollen im Rahmen des aktiven Asset Managements über die Laufzeit des Fonds geprüft und angegangen werden. Zusammenfassend wurde dabei noch festgehalten, dass sich das Objekt in guter Lage und infrastruktureller Anbindung an die Umgebung befindet. Die Bausubstanz und die Gebäudetechnik entsprechen dem Stand der Technik des Baujahres. Es werden weitere Handlungsempfehlungen beschrieben, wie beispielsweise der Ausbau der E-Ladeinfrastruktur oder die Bereitstellung überdachter Fahrradstellplätze. Neben der o.g. Umstellung des Stromtarifs wird zudem noch die Prüfung der Umsetzung eines Nachhaltigkeitsiegels festgehalten. Die Umsetzung wird im Rahmen der geplanten Fondslaufzeit durch aktives Assetmanagement auf Nutzen und Wirtschaftlichkeit für die Anleger geprüft und gegebenenfalls umgesetzt. Dazu wurde im Budget des Objekts Augsburg ONE explizit eine Position für nicht weiter spezifizierte ESG Maßnahmen einkalkuliert.

Auch bei dem Objekt Nürnberg Parcside wurde eine sehr gute Lage sowie infrastrukturelle Anbindung an die Umgebung in der ESG- Due Dilligence festgehalten. Die Bausubstanz und die Gebäudetechnik entsprechen dem Stand der Technik der jeweiligen Baujahre. Es wurde ein Primärenergiebedarf an Erdgas, der unterhalb dem Anforderungswert eines modernisierten Altbaus liegt, festgestellt. Der Anteil an regenerativen Energien beträgt bei Ankauf 0 %>. Dadurch kann auch hier die Umstellung des Stromtarifs auf erneuerbare Quellen im Zuge des aktiven Assetmanagements über die Laufzeit des Fonds deklariert werden. Weitere Maßnahmen die dem Bericht zu entnehmen sind, ist die Prüfung der Umsetzung eines Nachhaltigkeitsiegels sowie die Ausbau der E-Ladeinfrastruktur. Die Umsetzung wird im Rahmen der geplanten Fondslaufzeit durch aktives Assetmanagement auf Nutzen und Wirtschaftlichkeit für die Anleger geprüft und gegebenenfalls umgesetzt. Dazu wurde im Budget des Objekts Nürnberg Parcside explizit eine Position für nicht weiter spezifizierte ESG Maßnahmen einkalkuliert.

### 3.6.3.2 Asset Management

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg wird sicherstellen, dass ESG-Faktoren in den einzelnen Geschäftsplänen berücksichtigt werden. Für beide Immobilien des Publikumsfonds ist im Jahresbudget eine Position für ESG-Maßnahmen eingeplant worden. Konkrete Investitionsziele sind derzeit hierbei nicht fixiert.



Die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds wird das Property und Asset Management dazu auffordern, ESG-Daten (z.B. Energie-, Wasser- und Abfalldaten) zu sammeln und zu berichten, wo immer dies möglich ist. Darüber hinaus wird es auch pro Objekt Checklisten befüllen um sicherzustellen, dass Sicherheitsanforderungen und gesetzliche Kontrollen eingehalten werden. Der Fonds strebt eine hundertprozentige Abdeckung der ESG-Daten für alle vom Eigentümer kontrollierten Bereiche an und wird sich, soweit möglich, mit den Mietern in Verbindung setzen, um zusätzliche ESG-Daten für die vom Mieter kontrollierten Bereiche zu sammeln. Zur Verbesserung der ESG-Datenerfassung wird angestrebt, automatische / digitale Zähler im gesamten Portfolio zu installieren.

Im Namen des PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg wird das Asset Management nach Möglichkeit mindestens einmal pro Jahr die ESG-Themen mit dem externen Property Management erörtern und in die regelmäßige Berichterstattung einen Überblick über die wichtigsten Themen aufnehmen. Das Property Management wird ermutigt, ESG-Angelegenheiten regelmäßig mit den Mietern zu erörtern.

Der Fonds fördert die Aufnahme von grünen Vertragsklauseln in alle neuen Miet- und Verwaltungsverträgen.

Der Fonds wird unter anderem die folgenden spezifischen Asset Management-Initiativen in Betracht ziehen:

- Installation von LED-Beleuchtung im gesamten Portfolio (zumindest in den vom Eigentümer kontrollierten Bereichen)
- Wechsel zu 100% erneuerbaren Energien (zumindest in den vom Eigentümer kontrollierten Bereichen)
- Installation von Elektro-Ladestationen
- Bereitstellung von neuen Fahrradstellplätzen

### **Zielerreichung Asset Management**

Fester Bestandteil des operativen Asset Managements ist die Nachhaltigkeitsanalyse und damit die Umsetzung der oben beschriebenen Initiativen. Im Ankaufsjahr wurden für das Grundstück des Augsburger Objektes 24 neue, zusätzliche Fahrradständer in Auftrag gegeben. Diese werden im zweiten Quartal 2022 montiert. Zudem wurden für die geplante Installation der E-Ladesäulen Angebote bei den Stadtwerken Augsburg sowie der Firma Total Energies angefragt. In 2022 sollen diese Angebote gestellt und durch das Asset Management geprüft werden. Erste Besichtigungen vor Ort haben bereits stattgefunden.

### **3.6.3.3 Projektentwicklung**

Da es sich bei dem PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg um einen geschlossenen Publikumsfonds mit bereits feststehenden Vermögensgegenständen (Immobilien in Augsburg und Nürnberg) handelt, sind keinerlei Projektentwicklungsmaßnahmen über die Fondslaufzeit geplant.

## **3.7 Sonstige Pflichtangaben**

### **3.7.1 Gesellschafter**

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

### **3.7.2 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 i. H. v. 20.000,00 €.

### **3.7.3 Angaben zur Transparenz**

Die Angaben 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.

### **3.7.4 Angaben zum 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 Rumpfgeschäftsjahr 2021 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.499.891 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.450.762 € und variable Vergütungsanteile von 1.049.129 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Rumpfgeschäftsjahr 2021 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.274.228 € gezahlt.

#### **3.7.5 Angaben zu EU-TaxVO**

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 8 dieser Verordnung zuzuordnen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.06.2020).

#### **3.8 Nachtragsbericht**

Der Vermietungsstand zum 31.03.2022 beträgt 97,0 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete.

Der Mietvertrag mit der Thorwart Verwaltungen GmbH, einem der größten Mieter im Nürnberger Objekt, konnte vorzeitig zu gleichbleibenden Konditionen um fünf Jahre bis zum 31.12.2028 verlängert werden.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2022 beschlossen, dass für das Rumpfgeschäftsjahr 2021 eine (zeitanteilige) Auszahlung in Höhe von 4,50 % zum 30.06.2022 geleistet wird. Die Auszahlungshöhe wird in der Fondsgesellschaft als zentraler Leistungsindikator angesehen.

Augsburg, den 13. Juni 2022

*CB Beteiligungs GmbH*

*gez. Christian Berger*

*gez. Tanja Hanrieder*

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Joachim Fritz*

*gez. Andreas Heibroek*

## LAGEBERICHT 2021

### **1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT**

#### **1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen**



Bei der PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg 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 Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre nach Erwerb der Anlageobjekte bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4 % p.a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der Anlageobjekte und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich der Veräußerungserlöse zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5 % p.a. angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in die Anlageobjekte, welche diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

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

Im Rahmen der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bezieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen alle relevanten Risiken mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise wesentliche negative Auswirkungen auf die Rentabilität einer Investition der Fondsgesellschaft haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung der Fondsgesellschaft auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei die Faktoren Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden. Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit trifft, um sich erhöhten regulatorischen Vorgaben und verändernden Markterwartungen zu stellen, sowie der durchgeführten Risikoanalysen werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rentabilität der Fondsgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen der Investitionen der Fondsgesellschaft - und damit mittelbar auch der Anleger - geschmälert werden können, z. B. durch etwaige CO<sub>2</sub>-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, sofern die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist.

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

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

## 1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgerichts Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die 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 1/2017 (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, Frankfurter Straße 39, 65189 Frankfurt.
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest: PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 86 150 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 Augsburg**

#### **2.1.1 Makrolage Augsburg**

Augsburg ist die drittgrößte Großstadt in Bayern, ist Universitätsstadt und liegt im Südwesten Bayerns. Die Stadt ist in alle Richtungen gut an den Fernverkehr angebunden. Augsburg liegt innerhalb der Metropolregion München und ist einer der wichtigsten Industriestandorte Süddeutschlands. Industrieunternehmen wie z.B. die Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg (MAN), manroland, Renk, MT Aerospace, KUKA, Siemens und Ledvance (ehem. Osram) sind dort angesiedelt. Die Regierung von Schwaben hat ihren Sitz in Augsburg sowie das Landratsamt des Landkreises Augsburg.

#### **Daten und Fakten - Augsburg**

	<b>Deutschland</b>	<b>Bayern</b>	<b>Augsburg</b>
Einwohner (in Tsd., 2021, Schätzung)	83.147	213.166	298
Bevölkerungsprognose (2020-2030)	0,1%	2,8%	6,7%
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2021)	€38.103	€44.383	€45.614
Wachstum (BIP) je Einwohner (2020-2030)	16,1%	16,4%	4,9%
Beschäftigte (in Tsd., 2021)	44.882	7.688	198
Beschäftigtenwachstum (2020-2030)	-0,9%	1,5%	-0,7%
Arbeitslosenquote (2021)	5,7%	3,5%	5,9%

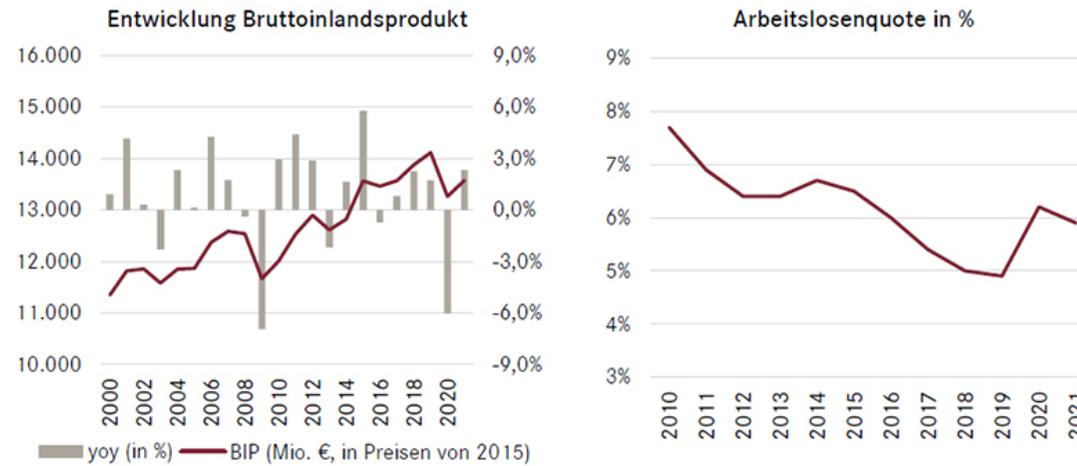


	Deutschland	Bayern	Augsburg
Kaufkraft (2020)	100,0	109,3	98,0

Quelle: Oxford Economics (Schätzung), Bundesagentur für Arbeit, GfK

### 2.1.2 Büroimmobilienmarkt Augsburg

Die Wirtschaft in Augsburg zeigt nach dem durch Corona bedingten Einbruch 2020 eine deutliche Erholung. Die Wirtschaftsleistung stieg 2021 gegenüber dem Vorjahr um 2,3%. Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,9%.



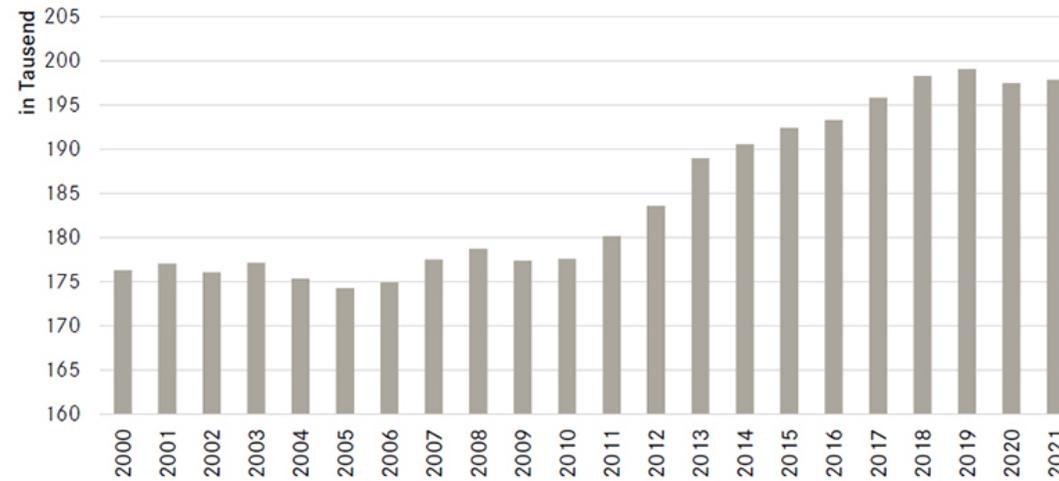
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Die seit 2010 beobachtete positive Beschäftigtenentwicklung in Augsburg, wurde von der Corona-Pandemie unterbrochen und zeigte sich 2020 rückläufig. Die positive Wirtschaftsentwicklung zeigte kaum Auswirkungen bei den Beschäftigtenzahlen. 2021 blieb die Anzahl der Beschäftigten stabil bei rund 198.000.



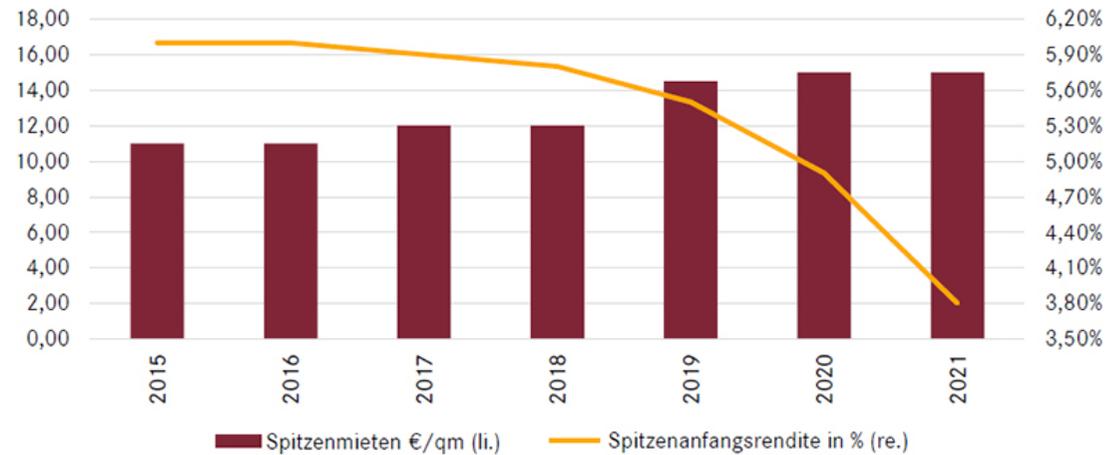
### Beschäftigtenentwicklung Augsburg



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Nachfrage am Augsburger Büromarkt zeigt sich trotz eines Beschäftigtenrückgangs während der Pandemie stabil, sodass die Spitzenmiete 2020 sogar leicht anstieg. Auch im zweiten Pandemiejahr 2021 blieb die Spitzenmiete stabil bei 15,00 €/qm. Die Spitzenrendite sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte auf 3,8%.

### Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Augsburg



Quelle: PATRIZIA, Catella

## 2.2 Standortprofil Nürnberg

### 2.2.1 Makrolage Nürnberg

Nürnberg ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken des Freistaats Bayern. Mit über einer halben Millionen Einwohnern ist sie nach München die zweitgrößte Stadt Bayerns und gehört zu den 15 größten Städten Deutschlands. Wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt haben vor allem die Dienstleistungsbranche, die Technologie und die Industrieproduktion von Elektrotechnik sowie der Maschinenbau. Aber auch Messen wie die Consumer Electronics Show oder die weltweit größte Spielwarenmesse sind positive Faktoren für die Nürnberger Wirtschaft. Außerdem ist die Stadt der Hauptsitz der Bundesagentur für Arbeit und auch das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege befindet sich dort. Abgesehen davon gibt es auch zahlreiche Museen und Hochschulen in Nürnberg.

#### Daten und Fakten - Nürnberg

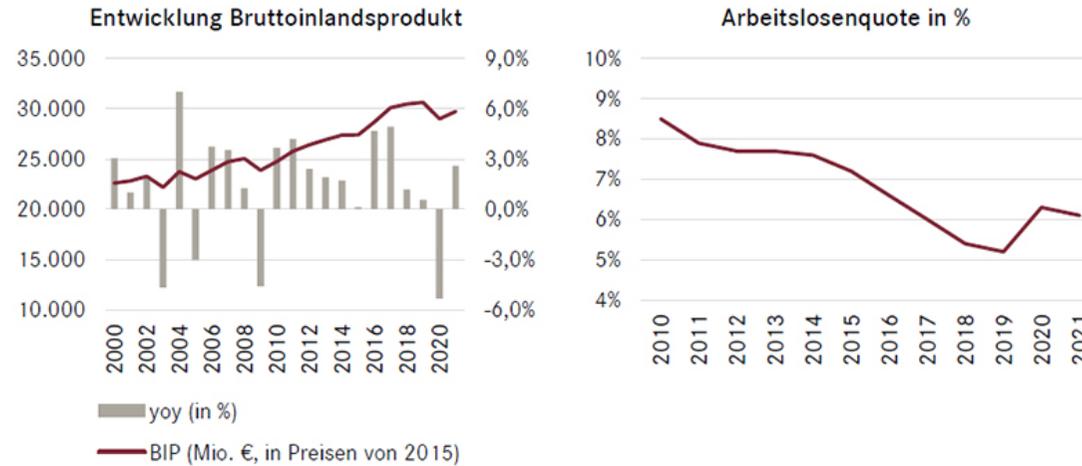
	Deutschland	Bayern	Nürnberg
Einwohner (in Tsd., 2021, Schätzung)	83.147	13.166	518
Bevölkerungsprognose (2020-2030)	0,1%	2,8%	4,2%
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2021)	€38.103	€44.383	€57.519
Wachstum (BIP) je Einwohner (2020-2030)	16,1%	16,4%	11,8%
Beschäftigte (in Tsd., 2021)	44.882	7.688	400
Beschäftigtenwachstum (2020-2030)	-0,9%	1,5%	-0,2%
Arbeitslosenquote (2021)	5,7%	3,5%	6,1%
Kaufkraft (2020)	100,0	109,3	104,2

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



### 2.2.2 Büroimmobilienmarkt Nürnberg

Die Wirtschaft Nürnbergs wurde 2020 stark von den ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie getroffen. Jedoch erholte sich das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 und verzeichnete einen Anstieg von 2,6% zum Vorjahr. Auch die Arbeitslosenquote zeigte einen Rückgang und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 6,1%.



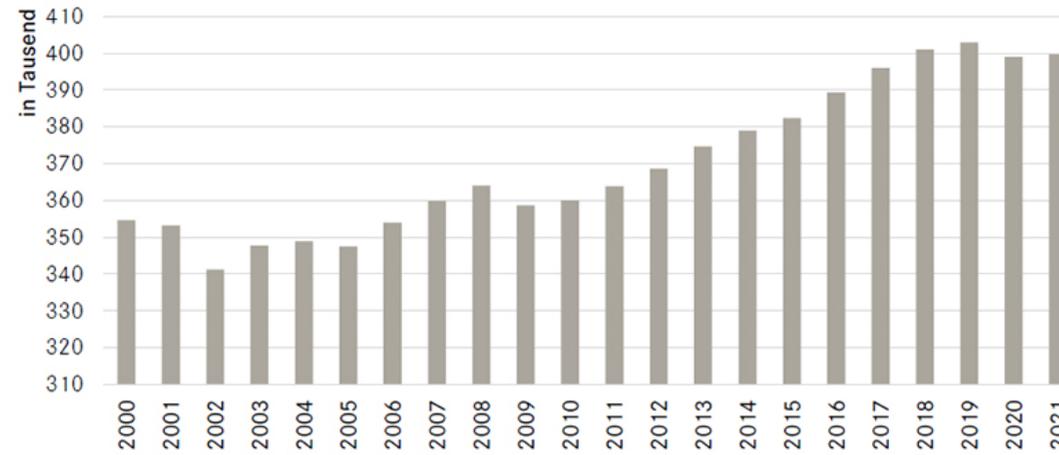
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Die Corona-Krise macht sich auch in der Beschäftigtenentwicklung bemerkbar. 2020 wurde ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen beobachtet, jedoch ist 2021 ein geringer Anstieg von 0,2% zu sehen. Dies und die fallende Arbeitslosenquote zeigen, dass sich der Standort Nürnberg langsam erholt.



### Beschäftigtenentwicklung Nürnberg

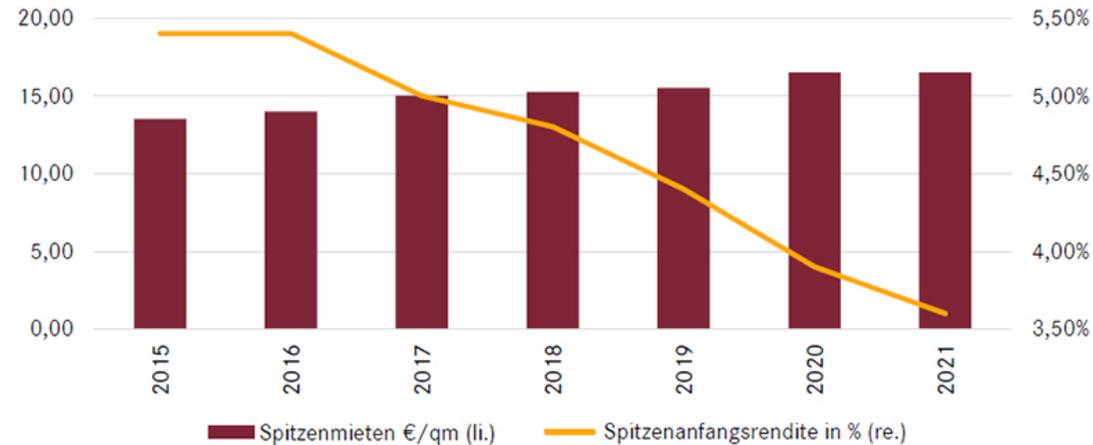


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die wirtschaftliche Entspannung wirkte sich auch auf den Nürnberger Büromarkt aus. Die Spitzenmiete blieb mit 16,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahr zwar stabil, allerdings fiel die Spitzenrendite in diesem Zeitraum und lag Ende des Jahres 2021 bei 3,6%.



### Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro Nürnberg



Quelle: PATRIZIA, Catella

#### 2.3 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Fondsgesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgericht Augsburg (HRA 20504) geführt. Komplementärin der Gesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 20.000,00 €. Es ist beabsichtigt das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß Investitions- und Finanzierungsplan zu erhöhen. Der Gesellschaftsvertrag vom 22.04.2021 sieht grundsätzlich eine Erhöhung auf bis zu 48.400.000,00 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) vor. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Die Fondsgesellschaft hält zum 31.12.2021 eine Beteiligung von nominal 899,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Die Beteiligung soll zukünftig konzeptionsgemäß ggf. erhöht werden.

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

#### 2.4 Geschäftsverlauf

Die Anlageobjekte mit den nachstehenden Eckdaten wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2021 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Immobilienanlegeobjekt	Augsburg ONE
Objekttyp / Nutzungsart	Büro- und Geschäftsgebäude
Adresse	Berliner Allee 28, 28a, 28b, 28c, 86153 Augsburg
Baujahr	1992/1993
Grundstücksfläche	6.932 m <sup>2</sup>



<b>Immobilien Daten Anlageobjekt</b>	<b>Augsburg ONE</b>
Vermietbare Fläche (nach gif)- gesamt	12.640 m <sup>2</sup>
• Büro	10.231 m <sup>2</sup>
• Handel	89 m <sup>2</sup>
• Lager/Service	1.356 m <sup>2</sup>
• Sontiges	963 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	237 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2021	99,8 % (bezogen auf die Fläche)
Hauptmieter	1:1 Assekuranzservice AG, Freistaat Bayern, Orizon Holding GmbH, Küstner GmbH, Stadt Augsburg
Jahresnettosollmiete	1.571.609,28 €

Die Büroimmobilie Augsburg ONE befindet sich in der Nähe der Augsburger Innenstadt. Zahlreiche öffentliche Verwaltungen sind bereits im unmittelbaren Umkreis ansässig. Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen sowie die nächste ÖPNV Anbindung liegen rd. 150 m von der Immobilie entfernt. Der Hauptbahnhof ist innerhalb weniger Minuten mit dem ÖPNV und PKW erreichbar.

Das Objekt besteht aus zwei Bauabschnitten und wurde zwischen 1992 und 1993 errichtet. Es umfasst eine Gesamtmietfläche von 12.640m<sup>2</sup> und ist zum Bewertungsstichtag nahezu vollvermietet. Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2022 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte sowie der Flächen ohne Mietverträge mit Festlaufzeit 9,2 Jahre.

<b>Immobilien Daten Anlageobjekt</b>	<b>Nürnberg Parc Side</b>
Objekttyp/Nutzungsart	Büro-, Ärzte- und Geschäftsgebäude
Adresse	Am Stadtperk 2, Bayreuther Straße 33 90409 Nürnberg
Baujahr	2004
Grundstücksfläche	1.910 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (nach gif)- gesamt	9.931 m <sup>2</sup>
• Büro	3.823 m <sup>2</sup>
• Praxis	4.723 m <sup>2</sup>
• Handel	953 m <sup>2</sup>
• Lager	432 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	140 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2021	94,79 % (bezogen auf die Fläche)
Hauptmieter	Rff Rohr Flansch Fitting Handels GmbH, ABC Ambulantes BehandlungsCentrum GmbH, Thorwart Verwaltungen GmbH, Apoforte OHG, Fieldcode Germany GmbH, Dr. med. Frank Haubenreißer, Dr. Andreas Söllner, Orthopädie und Schuhtechnik Richter GbR, Physiotherapie Christiane Richter
Jahresnettosollmiete	1.668.208,44 €

Bei dem Gebäude ParcSide in Nürnberg handelt es sich um ein im Jahre 2004 errichtetes Büro-, Ärzte- und Geschäftsgebäude. Das siebengeschossige Gebäude bietet insgesamt rd. 9.931 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche auf einer Grundstücksfläche von 1.910 m<sup>2</sup> inkl. hauseigener Tiefgarage. Es bietet einen vielfältige Mietermix aus 21 Mietern. Im Berichtsjahr konnte der Mietvertrag mit der Firma rff Rohr Flansch Fitting Handels GmbH vorzeitig um 5 Jahre bis zum 31.12.2026 zu gleichbleibenden Konditionen verlängert werden. Außerdem



hat die Kanzlei Thorwart die zuvor an einen Arzt vermietete Fläche im 6. Obergeschoss zusätzlich und zu gleichen Konditionen als bestehend unter ihrem bereits laufenden Mietvertrag angemietet. Hierbei war keine Umnutzung der Fläche notwendig. Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2022 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 3,8 Jahre.

Die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG hat am 29.01.2021 einen Kaufvertrag für das Objekt in Nürnberg und am 03.02.2021 einen Kaufvertrag für das Objekt in Augsburg unterzeichnet. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte für beide Objekte zum 01.04.2021.

Im Zuge des Ankaufs wurde für jede erworbene Immobilie ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Für das Objekt in Augsburg wurde ein langfristiges Darlehen bei der Stadtsparkasse Augsburg über 22.707.000 €

aufgenommen, welches am 29.03.2021 vollständig ausgezahlt wurde. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 22.479.930,00 €. Der Zinssatz des Darlehens beläuft sich auf 0,65 % p.a. (inkl. Marge) und ist bis zum 30.03.2031 fixiert. Für das Objekt in Nürnberg wurde ebenfalls ein langfristiges Darlehen bei der Sparkasse Zollernalb in Höhe von 25.230.000,00 € aufgenommen, das am 29.03.2021 vollständig ausgezahlt wurde. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 24.977.700,00 €. Hier beläuft sich der Zinssatz auf 0,89 % p.a. (inkl. Marge) und wurde ebenfalls bis zum 30.03.2031 fixiert. Insgesamt fielen dadurch im Rumpfgeschäftsjahr 2021 Zinsaufwendungen in Höhe von 280.060,09 € auf Ebene der Objektgesellschaft an.

Zusätzlich wurden für jede der beiden Immobilien eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung zur Überbrückung des Emissionskapitals der Fondsgesellschaft bei der Commerzbank AG, Frankfurt am Main aufgenommen. Für die Immobilie Augsburg ONE wurde dabei ein Kreditrahmen in Höhe von 21.843.000,00 € und für Nürnberg ParcSide ein Kreditrahmen in Höhe von 25.648.000,00 € bereitgestellt. Die Laufzeit beider Zwischenfinanzierungen wurde bis zum 31.01.2023 bei einem Zinssatz zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 0,89 % p.a. fixiert. Beide Eigenkapitalzwischenfinanzierungen werden im Rahmen der Platzierungsphase sukzessive durch das eingeworbene Eigenkapital der Anleger zurückgeführt. Zum 31.12.2021 besteht lediglich ein Restbetrag der Zwischenfinanzierung für das Objekt in Nürnberg in Höhe von 518.477,35 €. Die Zwischenfinanzierung für das Objekt Augsburg ONE wurde zum Berichtsjahresende bereits vollständig zurückgeführt.

Die von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der Ankäufe erstellte Wertgutachten für die Anlageobjekte weisen zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 39.300.000,00 € für das Objekt in Augsburg und 43.500.000,00 € für das Objekt in Nürnberg aus. Im Zuge der jährlichen Regelbewertung, die für beide Objekte bereits im Januar 2022 stattgefunden haben, hat sich der Verkehrswert von Augsburg auf 39.250.000,00 € verringert. Dabei wurden allerdings bauliche Maßnahmen in Höhe von 680.000,00 € berücksichtigt, welche im Ankaufgutachten nicht aufgeführt waren. Nach deren Beseitigung sollte der Verkehrswert sich auf 39.930.000,00 € erhöhen. Der Verkehrswert für das Gebäude in Nürnberg wurde im Zuge der Regelbewertung auf 44.800.000,00 € beziffert.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende einen Kapitalanteil von 89,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 1,00 €. Die Objektgesellschaft hat gemäß Gesellschafterbeschluss vom 07.12.2021 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaft in Höhe von 750.000,00 € an die Fondsgesellschaft geleistet.

## **2.5 Lage der Gesellschaft**

### **2.5.1 Ertragslage**

Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -5.716.650,10 €.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 5.716.650,10 € setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahme 182.132,74 €, Verwaltungsvergütung 11.006,80 €, Verwahrstellenvergütung 7.628,50 €, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 11.959,50 € und sonstigen Aufwendungen 5.503.922,56 €. Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung i.H.v. 3.408.412,50 €, für Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.852.149,00 € für die Jahresabschlussstellung i.H.v. 11.900,00 €, für steuerliche Beratung i.H.v. 12.554,50 €, für Konzeptionskosten i.H.v. 119.000,00 € sowie Gründungskosten in Höhe von 91.488,05 €.

### **2.5.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 31.804.251,90 € und resultiert aus Kapitalanteilen in Höhe von 35.736.000,00 €, der Kapitalrücklage in Höhe von 1.785.800,00 €, den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von -898,00 € und dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -5.716.650,10 €.

### **2.5.3 Vermögenslage**

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2021 über eine Beteiligung (89,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG in Höhe von 1,00 € sowie über Bankguthaben in Höhe von 831.565,71 €. Weiterhin bestehen Forderungen in Höhe von 37.684.146,53 €, die in voller Höhe aus Forderungen an die Beteiligungsgesellschaft resultieren.

Die Rückstellungen in Höhe von 633.112,00 € wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses 11.900,00 €, die Jahresabschlussprüfung inkl. Vermögensaufstellung 10.591,00 €, die Eigenkapitalvermittlung 607.952,50 €, die Verwahrstellenvergütung 1.300,00 € sowie die Veröffentlichungsgebühren 1.368,50 € gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 1.986.620,64 € und resultieren im wesentlichen aus der Fremdkapitalbeschaffung in Höhe von 1.852.149,00 €. Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.572.154,00 € beinhalten im Wesentlichen bereits erhaltene Zahlungseingänge von Beteiligungen (nebst Ausgabeaufschlag) in Höhe von 2.822.154,00 €, die erst ab dem 01.01.2022 zustande kommen und um Verbindlichkeiten gegenüber der Objektgesellschaft in Höhe von 750.000,00 €.

Die Gesellschaft verfügt im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

### **2.5.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB**

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	in EUR	in %
<b>Aktiva</b>		
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG	1,00	0,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	831.565,71	2,61
Forderungen	37.684.146,53	118,49
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	633.112,00	-1,99
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme	519.574,70	-1,63
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.986.620,64	-6,25
Sonstige Verbindlichkeiten	3.572.154,00	-11,23
Fondsvermögen	31.804.251,90	100,00

#### 2.5.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2021

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2021	31.804.251,90 €	35.736	889,98 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 31.804.251,90 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 35.736 Anteile.

#### 2.5.6 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 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 Rumpfgeschäftsjahr 2021 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	10.411,80 €
Vergütung Verwahrstelle	7.628,50 €
Vergütung Komplementärin	595,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	11.959,50 €
Jahresabschlusserstellung	11.900,00 €
Sonstige laufende Kosten	4.895,40 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	3.523,11 €
Steuerliche Beratung	12.554,50 €
Gesamt	63.467,81 €



Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,20 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	361.908,10 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	425.475,41 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	1,34 %

## 2.5.7 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 0,99 und nach Commitmentmethode 1,02. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

### Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht 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 RISIKOBERICHT

### 3.1 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.

### 3.2 Risiken



Die PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg 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. 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 jeweiligen Anlageobjekts anfallen. Der Immobilienstandort kann jeweils an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Anlageobjekte selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des jeweiligen Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

#### **Fremdfinanzierung:**

Die (mittelbaren) Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation 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. die 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 das entsprechende 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 Anleger ist 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 jeweiligen Anlageobjekts der Objektgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilien der Objektgesellschaft nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an den Standorten 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 Objektgesellschaft 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 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.

## **Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:**

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen der Fondsgesellschaft haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft auswirken. So können sich Bewertungen von Vermögensgegenständen verändern, wenn Unternehmen, insbesondere auch die eingesetzten Dienstleister, nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen. Ebenso können strategische Ausrichtungen von Unternehmen, die Nachhaltigkeit nicht berücksichtigen, sich negativ auf die Wertentwicklung von Vermögensgegenständen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

## **4 PROGNOSEBERICHT**

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietungsergebnis (nach allen Kosten und Aufwendungen) sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 89,9 % beteiligt ist, abhängig.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird im Rahmen der Budgetplanung bei einem größtenteils unveränderten Mieterbestand von einer leicht ansteigenden Jahresnettosollmiete gegenüber dem Vorjahr ausgegangen. Lediglich die einzig verbleibende Leerstandsfläche im Nürnberger Objekt soll neu vermietet werden.

Im Budget 2022 sind neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen u.a. Brandschutzmaßnahmen in beiden Objekten angesetzt. Bezüglich des Objekts in Augsburg wurden nach Ankauf auf der Grundlage der Ankaufuntersuchungen durch das technische Assetmanagement Maßnahmen zur Behebung festgestellter Mängel und erforderlicher Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Hierbei wurde festgestellt, dass bezogen auf die erforderliche Tiefgaragensanierung deutlich umfangreichere Maßnahmen erforderlich werden, als dies durch den technischen Ankaufsprüfer zum Ankaufszeitpunkt dargelegt wurde. Durch das Fondsmanagement werden hierzu weitere juristische und technische Untersuchungen und Abklärungen, auch durch Einschaltung von externen Sachverständigen, Beratern und Anwälten, eingeleitet. Das Ziel der Prüfungen ist es zu klären, ob etwaige Mehrkosten oder ein Teil davon durch Schadensersatzansprüche im Sinne der Fondsgesellschaft abgedeckt werden können. Auch die Klärung einer möglichst kostengünstigen Sanierung ist weiterhin im Fokus der technischen Experten. Da sich marktbedingt ohnehin eine starke Preissteigerungstendenz bei der Beauftragung von Fachfirmen ergibt, können in der Kombination von starken Preissteigerungen und umfangreicheren (Sanierungs-)Maßnahmen als zunächst geplant in den kommenden Jahren hieraus eine ungeplante Belastung der Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft entstehen und es bleibt abzuwarten, wie derartige ungeplante hohe Kosten finanziert werden könnten. Es ist nicht auszuschließen, dass sich hieraus ergibt, dass in solchen Fällen mögliche Auszahlungen gekürzt werden müssen. Das Fonds- und Assetmanagement arbeiten intensiv an einer im Sinne der Fondsgesellschaft bzw. der Fondsanleger bestmöglichen Lösung dieser Thematik.

Aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergaben sich im Berichtszeitraum bzw. aktuell in 2022 umfangreiche weitere potentielle Risiken aufgrund aktueller Marktentwicklungen (z.B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung), aufgrund der weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie (z.B. auf die Mietmärkte und auf zukünftige Trends bezogen auf einzelne Nutzungsarten des Immobiliensegments) und der weltweiten Auswirkungen ausgelöst durch die Ukraine Krise bzw. durch die Situation in und um Russland. Inwieweit sich hieraus Auswirkungen auf die Erträge und auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft ergeben bleibt abzuwarten.

Die Auswirkungen der Ukraine Krise für die Fonds- und Objektgesellschaft sind derzeit nicht abschließend identifizierbar. Auch wenn keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsimmobilien in der Ukraine oder Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekt Risiken aus den verhängten Sanktionen entstehender Marktvolatilität oder steigenden Energiepreisen Einfluss auf die Entwicklung der Fonds- und Objektgesellschaft oder Geschäftspartner nehmen.

Augsburg, den 13.06.2022

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz, Geschäftsführende Kommandistin*

*Andreas Heibrock*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Cristian Berger, Komplementärin*

*Tanja Hanrieder*

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**



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

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, (bis zum 17. März 2021 PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zehn GmbH & Co. KG) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. Januar bis 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. Januar bis 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. Januar bis 31. Dezember 2021 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 Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2021 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 unsere 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 13. Juni 2022

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Gläser, Wirtschaftsprüfer*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossenen Investment-KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2022

**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 13.06.2022

*PATRIZIA GrundInvest*  
*Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibrock*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*