

PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

1 BILANZ ZUM 31.12.2021

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten	795.684,00	994
2. Beteiligungen	75.464.289,89	69.471
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	4.544.300,75	3.086
Summe Aktiva	80.804.274,64	73.551

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	30.964,00	36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.904,92	1
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	3.950,00	1
b) Andere	8.699,97	6
4. Eigenkapital	12.649,97	7
Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile	45.491.307,42	47.857
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	31.190.614,11	25.396
c) Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	253.993,81	-1.936
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.811.840,41	2.190
	80.747.755,75	73.507
Summe Passiva	80.804.274,64	73.551

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2021

Investmenttätigkeit	2021		2020
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4.000.000,00		2.300
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.820,00		5
Summe der Erträge		4.003.820,00	2.305
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-26.880,88		-27
b) Verwahrstellenvergütung	-35.252,19		-36
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.245,38		-12
d) Sonstige Aufwendungen	-117.601,14		-40
Summe der Aufwendungen		-191.979,59	-115
3. Ordentlicher Nettoertrag		3.811.840,41	2.190
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		3.811.840,41	2.190
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	5.993.522,72		0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		-2.760
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.921,00		-199
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		5.794.601,72	-2.959
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		9.606.442,13	-769

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. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV.



Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht.

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

3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

3.3 Angaben zur Bilanz

3.3.1 Vermögensangaben

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

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Hauptstätter Straße 147, 149; Filderstraße 38, 40; Heusteigstraße 114, 116; Kolbstraße 10, 12 in 70178 Stuttgart

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 6.738 m².
- b) Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart - Stadtteil Stuttgart-Süd.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2010 von der Objektgesellschaft erbaut.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 25.643 m².
- e) Zum 31.12.2021 beträgt die Leerstandsquote 9,36 %.
- f) Zum 31.12.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 9,36 %.
- g) Zum 31.12.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 35,84 %.
- h) Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Nutzungsverträge beträgt 9,35 Jahre.
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 1 16.400.000,00 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft i. H. v. 1.989.210,40 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Dipl.-Ing. Karsten Hering zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

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

Die Beteiligung an der Objektgesellschaft wird gemäß § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 75.464.289,89 € angesetzt.



In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 4.544.300,75 € sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 30.964,00 € beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2021 in Höhe von 15.944,50 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €, für die Verwahrstelle in Höhe von 2.900,00 € sowie Veröffentlichungskosten in Höhe von 1.528,50 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12.904,92 € enthalten Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von 8.200,68 € sowie Kosten für die steuerliche Beratung in Höhe von 4.704,24 €.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Der nachstehende Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2021	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	12.904,92 €	12.904,92 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Gesellschaftern	3.950,00 €	3.950,00 €	0,00 €	0,00 €
Andere	8.699,97 €	8.699,97 €	0,00 €	0,00 €
	25.554,89 €	25.554,89 €	0,00 €	0,00 €

3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.4.1 Erträge

Unter der Position Zinsen und ähnliche Erträge wird die Ausschüttung der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südort GmbH & Co. KG, Augsburg, in Höhe von 4.000.000,00 € ausgewiesen.

3.4.2 Aufwendungen

In den Aufwendungen in Höhe von 191.979,59 € sind unter anderem die Verwaltungsvergütungen in Höhe von 26.880,88 €, die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 35.252,19 € und Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 12.245,38 € sowie Sonstige Aufwendungen in Höhe von 117.601,14 € enthalten. Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 66.572,34 €, Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 15.944,50 € sowie Aufwendungen für Negativzinsen in Höhe von 25.902,74 €.

3.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,81 %.

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 Geschäftsjahres	3.811.840,41 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	-3.811.840,41 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

3.5.2 Entwicklungsrechnung



I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	73.507.413,62 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-2.366.100,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.811.840,41 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.794.601,72 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	80.747.755,75 €

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 Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	52.580.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	2.628.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-9.716.692,58 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	25.650.006,20 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	9.606.442,13 €
	80.747.755,75 €

3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	80.747.755,75 €	73.507.413,62 €	76.379.314,01 €	68.296.528,19 €
Anteilwert	1.535,71 €	1.398,01 €	1.452,63 €	1.298,91 €

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 80.747.755,75 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.535,71 €. Insgesamt sind 52.580 Anteile im Umlauf.



3.6 Sonstige Pflichtangaben

3.6.1 Gesellschafter

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

3.6.2 Geschäftsführung

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

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

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 20.000,00 €.

3.6.3 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.

3.6.4 Angaben zur EU-TaxVO

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 6 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).

3.6.5 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 Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 2021 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.274.228 € gezahlt.

3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand zum 31.03.2022 beträgt 92,43 %. Seit April 2022 sind die ehemaligen moovel-Flächen vollständig nachvermietet und das Objekt somit wieder nahezu vollvermietet.



Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2022 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2021 eine Auszahlung in Höhe von 4,50 % zum 30.06.2022 geleistet wird.

Augsburg, den 01. Juni 2022

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroch

Geschäftsführende Kommanditistin

LAGEBERICHT 2021

1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südort GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um ein geschlossenes Publikums-Investmentvermögen (Fondsgesellschaft). Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PATRIZIA GrundInvest oder KVG) bestellt.

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die Fondsgesellschaft und die PATRIZIA GrundInvest sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes bis zum Jahr 2026 eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen des Vermögensgegenstandes bzw. des Anlageobjektes sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten des Anlageobjektes, das bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dem mittelbaren Erwerb bis voraussichtlich zum Jahr 2026 gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft in diesem Zeitraum angestrebt werden. Ob im Jahr 2026 tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass im Jahr 2026 keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt



zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2031 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der Objektgesellschaft und darüber der mittelbare Erwerb des Anlageobjektes, die langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

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

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

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgericht Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die PATRIZIA Grund Invest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

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

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

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

Es werden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.

- Datenschutzbeauftragter:

Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.

- Interne Revision:

Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.

- Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.



◆ Property Management/Facility Management:

TÜV SÜD Advimo GmbH, Grillparzerstraße 12a, 81675 München.

◆ IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die PATRIZIA GrundInvest grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die PATRIZIA GrundInvest als Bevollmächtigte der Fondsgesellschaft in deren Namen und für deren Rechnung.

2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

2.1 Standortprofil Stuttgart

2.1.1 Makrolage Stuttgart

Stuttgart ist Landeshauptstadt und mit etwa 632.000 Einwohnern die größte Stadt Baden-Württembergs sowie die sechstgrößte Stadt Deutschlands und zugleich Zentrum der 5,3 Millionen Einwohner zählenden Metropolregion Stuttgart. Sie ist gut an das deutsche und europäische Autobahnnetz angebunden. Mit rund 1.500 kleinen und mittleren Unternehmen aus der Region Stuttgart ist es eines der Zentren des deutschen Mittelstandes. Dabei handelt es sich in erster Linie um Lieferanten für die großen, weltweit tätigen Automobil- und Maschinenbauunternehmen. Viele Hightech-Unternehmen haben sich in der Stadt und ihrer Umgebung angesiedelt, darunter Daimler, Porsche, Bosch, die hier ihre globalen Zentralen haben, aber auch Siemens, Kodak und Lenovo. Die Region ist einer der stärksten Forschungsstandorte Europas, insbesondere in den Bereichen Mobilität und dem Automobilsektor, Maschinenbau, Lasertechnik sowie Informations- und Kommunikationstechnologien. Eine weitere wichtige Institution ist das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt. Mehrere Hochschulen und Forschungseinrichtungen machen Stuttgart zu einem bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort in Deutschland.

Daten und Fakten - Baden-Württemberg/Stuttgart

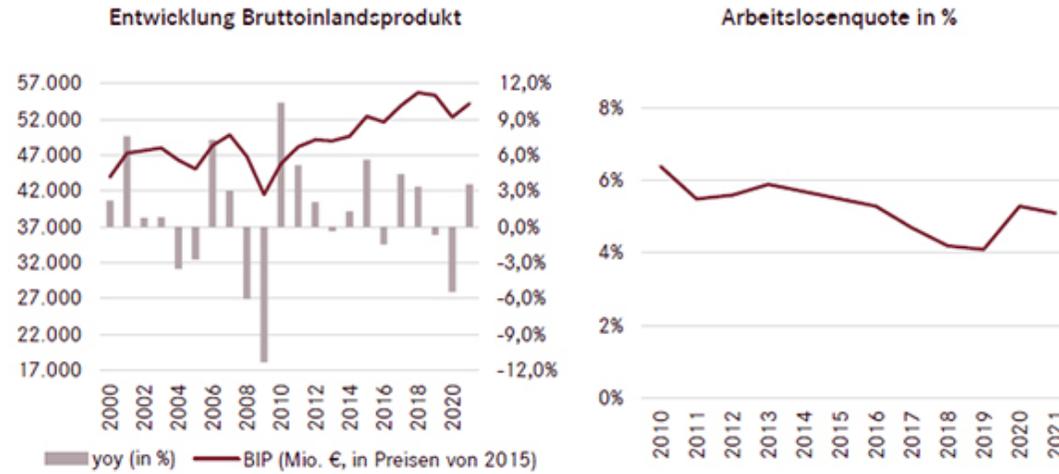
	Deutschland	Baden-Württemberg	Stuttgart Stadtkreis
Einwohner (in Tsd.)	83.147	11.103	632
Bevölkerungsprognose (2020 - 2030)	0,1 %	2,5 %	4,7 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	38.103 €	43.622 €	85.689 €
Wachstum BIP je Einwohner 2020 - 2030	16,1 %	15,9 %	13,5 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.882	6.354	545
Beschäftigtenwachstum 2020 - 2030	-0,9 %	0,6 %	1,8 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2020)	5,7 %	3,9 %	5,1 %
Kaufkraft (Stand: 2020)	100,0	108,5	113,6

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

Baden-Württembergs Hauptstadt Stuttgart zählt zu den einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten Deutschlands sowie als einer der stärksten Wirtschaftsstandorte Europas. Die Wirtschaft wurde 2020 stark von der Pandemie getroffen, zeigt jedoch im Jahr 2021 eine deutliche Erholung. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch auf dem Arbeitsmarkt wirkte sich die Erholung aus. Die Arbeitslosenquote sank um 0,2 Prozentpunkte und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 5,1 %.



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



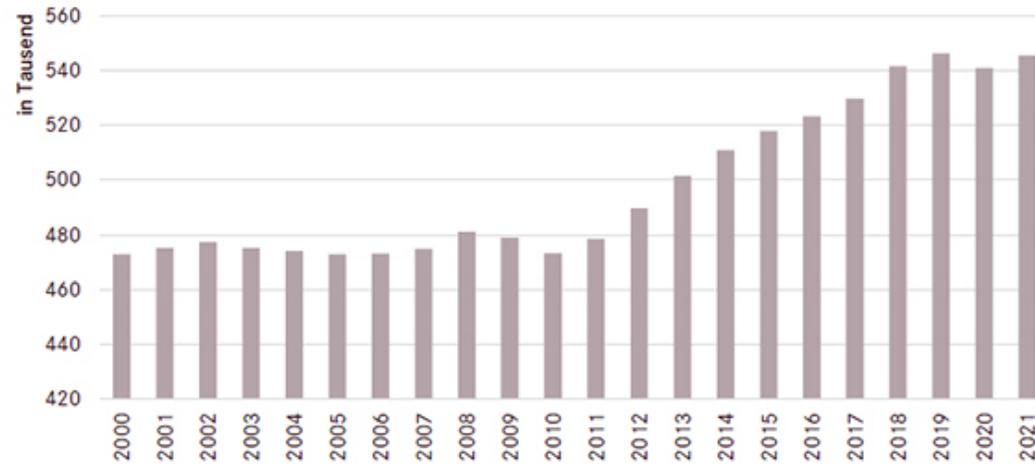
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Stuttgart ist das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen in Deutschland. Dabei dominiert der Dienstleistungssektor. Die Pandemie setzte dem stetigen Anstieg der Beschäftigten 2020 vorerst ein Ende, doch die einsetzende Erholung der Wirtschaft wirkte sich 2021 positiv auf die Beschäftigtenzahlen aus. Diese stiegen gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % an.



Beschäftigtenentwicklung



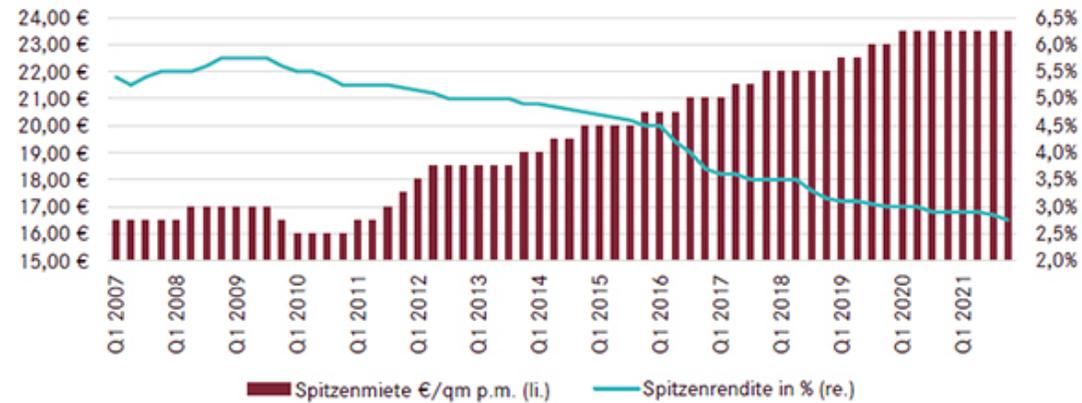
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

2.1.2 Büroimmobilienmarkt Stuttgart

Auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wurden 2021 rund 155.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt, das sind 19,2 % mehr als im Vorjahr. Zum Ende des Jahres 2021 lag die Leerstandsquote bei 2,7 %. Die Spitzenmiete blieb im Jahr 2021 konstant bei 23,50 €/qm und die Spitzenrendite sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 2,8 %.



Spitzenmiete und - Spitzenrendite Büro Stuttgart



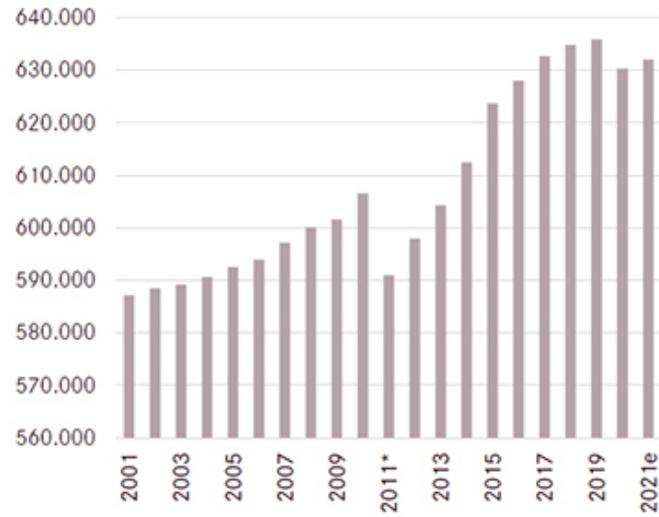
Quelle: PATRIZIA, PMA

2.1.3 Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

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

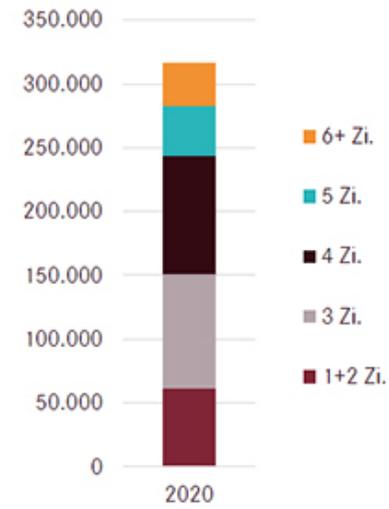


Bevölkerungsentwicklung



Quelle: PATRIZIA, Destatis, * ab 2011 nach Zensus

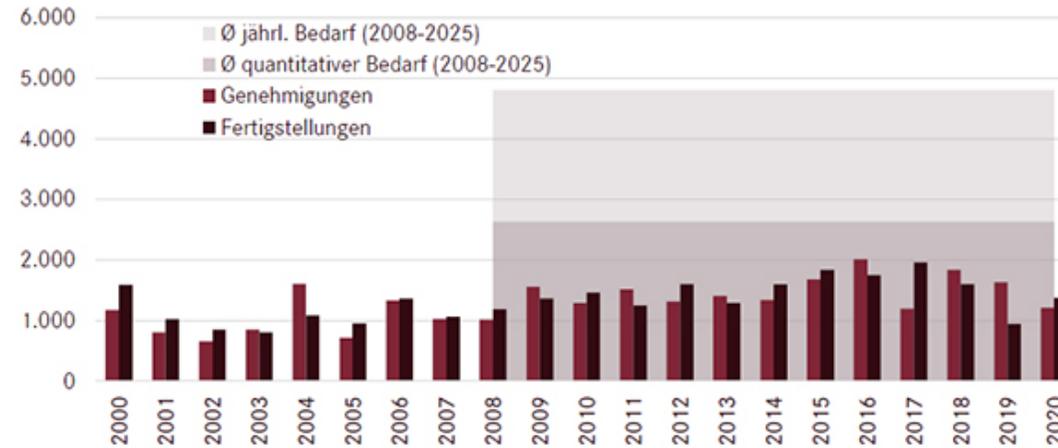
Wohnungsbestand



Quelle: PATRIZIA, Destatis



Genehmigungen und Fertigstellungen

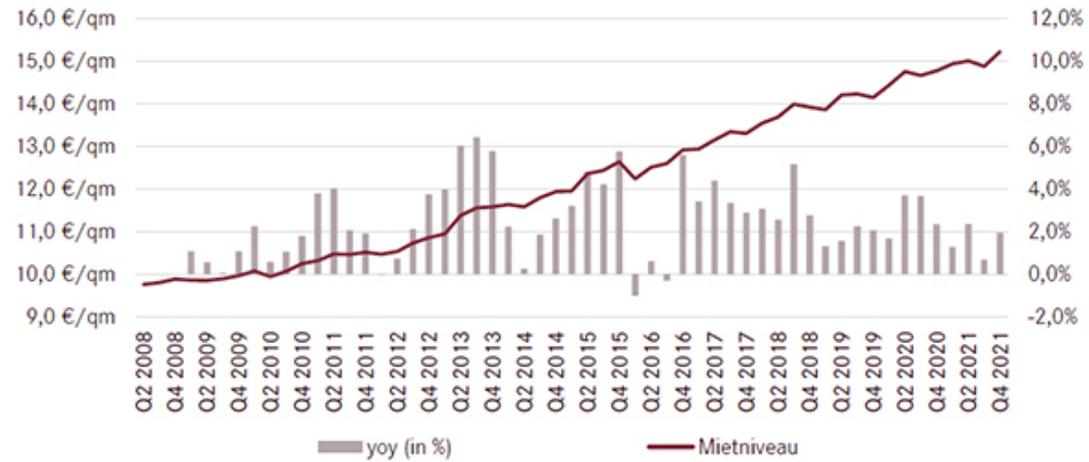


Quelle: PATRIZIA, Destatis, Pestel Institut

Die hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt führte in den letzten Jahren stetig zu steigenden Mieten. Dieser Anstieg wurde 2020/2021 lediglich geringfügig durch Covid-19 ausgebremst, die Wachstumsraten sahen einen leichten Einbruch blieben jedoch positiv. Für das Jahr 2022 ist ein weiterer Anstieg des Mietniveaus zu erwarten.



Mietentwicklung (Baujahr ab 2000, höherwertige Ausstattung, 60-80 m²)



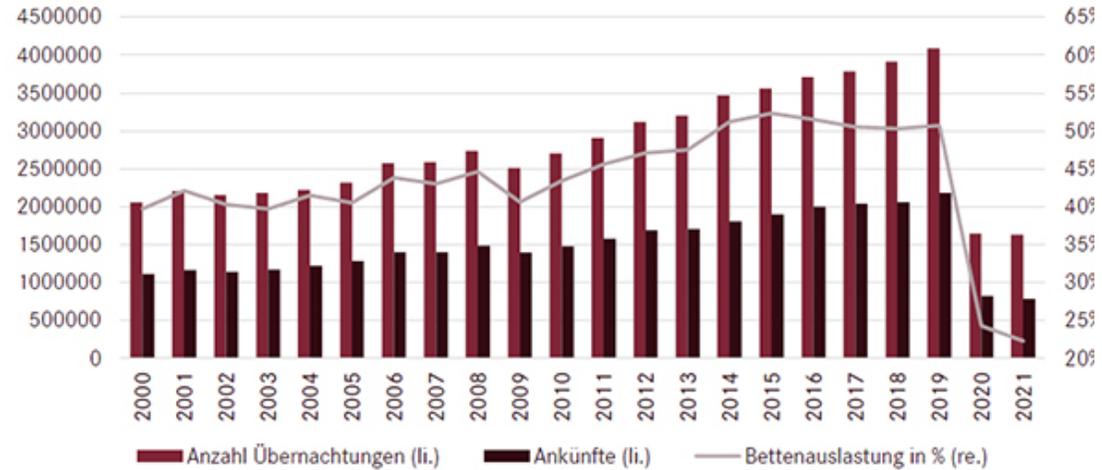
Quelle: PATRIZIA, VALUE Marktdaten

2.1.4 Hotelmarkt Stuttgart

Nachdem der Stuttgarter Hotelmarkt im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie deutlich einbrach, konnte auch im zweiten Corona-Jahr keine Verbesserung der Übernachtungszahlen und der Ankünfte beobachtet werden. Die Anzahl der Übernachtungen ging im Vergleich zum Vorjahr nochmal um 1,1 % zurück und die Anzahl der Ankünfte um 5,0 %. Die Bettenauslastung lag 2021 bei 22,3 %.

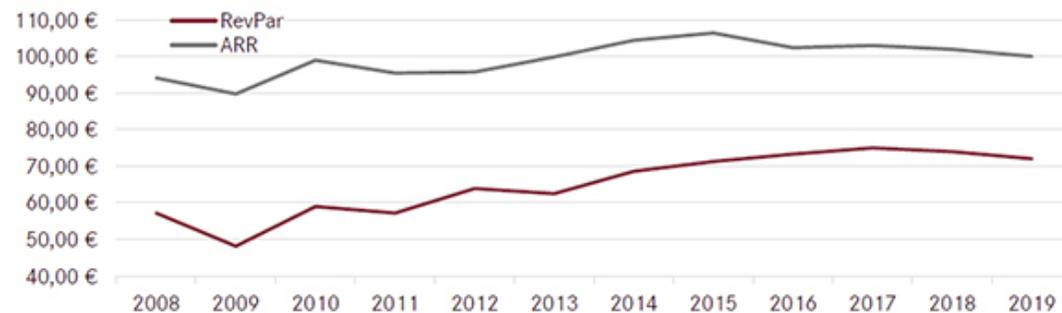


Gästeübernachtungen und - ankünfte



Quelle: PATRIZIA, Statistik Stuttgart

Die Corona-Pandemie wirkte sich drastisch auf den Hotelmarkt in Stuttgart aus. Der RevPar brach 2020 deutlich ein und auch im zweiten Pandemiejahr 2021 zeigen sich die Spuren deutlich. Der RevPar stieg zwar im Vergleich zum Vorjahr leicht an, um 5,4 %, lag aber weit unter dem Wert vor Corona bei 25,30 € je Zimmer. Im Jahr 2021 sank die Average Room Rate (ARR) im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 % auf 84,93 €.

RevPar und ARR Stuttgart


Quelle: PATRIZIA, PKF, Colliers, BNP

2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

2.3 Geschäftsverlauf

Die Mieterstruktur im Anlageobjekt ist durch zahlreiche Nutzer verschiedener Branchen und Nutzungsarten gekennzeichnet. Bei den Mietern mit den anteilig größten Mietflächen handelt es sich um Mieter wie Rezidor Park Deutschland GmbH (Hotel), dm-drogeriemarkt GmbH & Co. KG und REWE Deutscher Supermarkt KGaA (Einzelhandel), George P. Johnson GmbH (ab 01.04.2022), Paul Pietsch Verlage GmbH & Co. KG, DA VINCI ENGINEERING GmbH (Büro), APCOA PARKING Deutschland (Parkhaus mit 196 Stellplätzen) sowie die Mieter für die insgesamt 77 Wohnungen des Anlageobjekts.

Immobilien Daten Anlageobjekt	Stadtquartier „Südtor“
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	70178 Stuttgart, Filderstraße 38,40; Hauptstätter Straße 147,149; Heusteigstraße 114, 116; Kolbstraße 10,12
Baujahr	2010
Grundstücksfläche	6.738 m ²
Mietfläche gesamt	25.643 m ²
◆ Hotel	10.410 m ²
◆ Wohnfläche	6.767 m ² mit 77 Wohneinheiten
• Büro/Lager/Sonstiges	5.437 m ²
• Einzelhandel	3.028 m ²
◆ Stellplätze	196 Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand	90,64 %
Hauptmieter	Rezidor Park Deutschland GmbH, Wohnungsmieter, REWE Deutscher Supermarkt KGaA,

**Immobilienobjekt****Stadtquartier „Südtor“**

Jahresnettomiete (Soll)

4.545.961 €

Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden im Jahr 2021 Mieteinnahmen in Höhe von 4.462.619,76 € (VJ: 4.366.562,98 €) erzielt und somit leicht unterhalb der Jahresnettosollmiete von 4.545.961 €.

Nachdem die Mieterin „moovel“ für ihre Büroflächen von ihrem Sonderkündigungsrecht zum 30.09.2021 Gebrauch gemacht hat, standen diese Flächen - nachdem eine bereits vereinbarte Nachvermietung zunächst gescheitert war - zum Jahresende 2021 zunächst leer, konnten jedoch im Jahr 2022 wieder langfristig nachvermietet werden. Gemäß dem Mietvertrag mit moovel hat die Mieterin für die Ausübung des Sonderkündigungsrechtes eine Phönale in Höhe von 109.268 € an die Objektgesellschaft gezahlt. Im Gegenzug hat die Objektgesellschaft für die Mieterausbauten der Mieterin eine Ablöse in Höhe von 409.268 € gezahlt. Somit konnten kosten- und zeitaufwendige Umbauarbeiten, speziell im 2.-4. OG des Objektes vermieden und die modern und hochwertig gestalteten Flächen schnell und reibungslos vom neuen Mieter genutzt werden. Ein Mietvertrag direkt im Anschluss an das Mietverhältnis mit moovel mit einer Mieterin wurde seitens der Objektgesellschaft gekündigt, da die Mieterin die Bürgschaft zur Flächenübergabe nicht leisten konnte. Im Rahmen längerfristiger neuer Mietvereinbarungen konnten dann erfreulicherweise höhere Mietansätze als mit der bisherigen Mieterin vereinbart werden, wobei in diesem Zusammenhang marktübliche Mieterincentives (z.B. in Form mietfreier Zeiten) angefallen sind.

Des Weiteren konnten verschiedene Mietverträge mit Bestandsmieter vorzeitig verlängert werden. So hat das Fitnessstudio "Jonny m" vorzeitig um 5 Jahre bis 2029 verlängert und erhält im Gegenzug ein marktübliches Mieterincentive (7 Monate mietfrei, verteilt auf die Jahre 2020 und 2024).

Die Mieterin DaVinci (Büromieterin) hat zum 01.01.2022 weitere Flächen im Objekt angemietet und dabei auch den Mietvertrag für die Bestandsflächen vorzeitig bis zum 30.11.2029 verlängert. Insgesamt erhält die Mieterin für die vorzeitige Verlängerung bzw. Ausweitung des Mietverhältnisses marktübliche 7 Monate mietfreie Zeit.

Auch mit der Mieterin „dm-drogerie Markt“ konnte der Mietvertrag vorzeitig um 10 Jahre bis zum 31.12.2032 verlängert werden. Im Gegenzug erhält die Mieterin eine mietfreie Zeit von 3 Monaten.

Auch im Jahr 2021 stand der Geschäftsverlauf weiterhin im Zeichen der Covid-19-Pandemie: Bis Ende März 2021 waren alle Geschäfte, die nicht den täglichen Bedarf bedienen, geschlossen. Mitte Mai 2021 konnten abhängig von der Inzidenz u.a. auch wieder Restaurants öffnen. Im Dezember 2021 kam es mit der 2-G-Regel (Zutritt nur für Geimpfte und Genesene) zu weiteren Einschränkungen im Einzelhandel sowie im Bereich des Freizeit- und Sportangebotes.

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

- Hans im Glück: Mietstundungen für die Monate Februar und März 2021, Rückzahlung in 6 Monatsraten beginnend mit der Mietzahlung im Juli 2021. Alle Stundungen wurden im Jahr 2021 zurückgezahlt.
- jonny m (Fitnessstudio): vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages um 5 Jahre bis zum 31.05.2029. Im Gegenzug erhält die Mieterin als marktübliches Incentive 7 Monate mietfreie Zeit, verteilt auf die Jahre 2020 und 2024.

Die Struktur der Hotel-, Büro-, und Einzelhandelsmieter zum Berichtsstichtag ist ansonsten größtenteils unverändert. Der wesentliche Hauptmieter mit einer Mietvertragslaufzeit bis November 2035 und einem Ertragsanteil von rd. 32 % ist das Hotel „Park Inn by Radisson“. Der Hotelbetreiber zahlt neben der Festpacht auch eine Umsatzpacht, welche allerdings durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2021 nicht anfiel. Weitere Mieter sind u. a. Da Vinci Engineering GmbH (Büro; rd. 5 % Ertragsanteil), REWE (Handel; rd. 11 % Ertragsanteil), Hans im Glück (Gastronomie; rd. 3 % Ertragsanteil) und APCOA Parking (Tiefgarage; rd. 5 % Ertragsanteil).

Zum Stichtag 31.12.2021 lag die Gesamtvermietungsquote bei rd. 90,64 % (VJ: 99,5 %).

Das Anlageobjekt wurde im November 2021 durch einen unabhängigen Immobiliengutachter mit einem Verkehrswert i. H. v. 116.400.000 € bewertet (VJ: 108.400.000 €).

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 43.450.000,00 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Der Betrag wurde am 30.12.2015 vollständig ausbezahlt und beträgt zum Bilanzstichtag, wie im Vorjahr, 41.712.000,00 €. Dies entspricht bei durchgreifender Betrachtung einer Fremdfinanzierungsquote von 35,84 % (VJ: 38,48 %). Eine gemäß den Darlehensbedingungen für das langfristige Darlehen mögliche jährliche Sondertilgung in Höhe von 1 % wurde im Berichtszeitraum 2021 nicht wahrgenommen. Im Zuge des Liquiditätsmanagements werden nach dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht und aufgrund der insgesamt aktuell angemessenen bzw. moderaten Fremdfinanzierungsquote die Mittel hierfür in der aktuellen Lage u.a. aufgrund der Covid-19 Pandemie und der weiteren aktuellen Marktentwicklungen zurückgehalten bzw. sollen ggf. für unvorhergesehene Ereignisse und ungeplante Aufwendungen und Kosten in 2022 (insbesondere im Bereich der Nachvermietungen) und den Folgejahren verwendet werden können. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Betrag in Höhe von 604.824,00 € (VJ: 604.824,00) für Zinsen (Zinssatz: 1,45 % p.a.; fest bis 30.12.2025) aufgewendet.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 75.464.289,89 € (VJ: 69.470.767,17 €). Die Objektgesellschaft hat gemäß Gesellschafterbeschluss vom 18.06.2021 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaft in Höhe von 4.000.000,00 € (VJ: 2.300.000,00 €) an die Fondsgesellschaft geleistet.

Im Jahr 2021 hat sich auf der Ebene der Objektgesellschaft ergeben, dass der Minderheitsgesellschafter (5,1% Anteil an der Objektgesellschaft) sich mit der Fondsgesellschaft über eine dauerhafte Anpassung des Gesellschaftsvertragswerks und der wirtschaftlichen Beteiligungsgrundlagen geeinigt hat. Mit dieser Maßnahme konnten drohende wirtschaftliche Risiken aus u.a. steuerrechtlichen Veränderungen für die Fondsgesellschaft und damit die Fondsanleger minimiert werden. Somit ist die TAG Wohnen & Service GmbH mit 5,1 % des Kommanditanteils bis zum Ende des Investments der Objektgesellschaft wirtschaftlich mit dem Kommanditanteil der Fondsgesellschaft anteilig gleichgestellt. Die Gesellschafter der Fondsgesellschaft haben der Fortführung des Co-Investments mit der TAG Wohnen & Service GmbH in der Gesellschafterversammlung 2021 mehrheitlich zugestimmt.

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 30.06.2021 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 4,5 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

Die Betriebsprüfung des Finanzamtes Augsburg-Stadt für die Fonds- und sowie für die Objektgesellschaft für die Jahre 2015 bis 2018 ist noch nicht abgeschlossen.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 9.606.442,13 € (VJ: -768.700,39 €).

Der Fondsgesellschaft stehen seit 01.01.2016 ihre anteiligen Erträge aus der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG zu. Die Objektgesellschaft hat im Berichtsjahr 4.000.000,00 € (VJ: 2.300.000,00 €) an die Fondsgesellschaft ausgeschüttet, wobei Bestandteile dieser Zahlung im Zusammenhang mit den vorstehend ausgeführten Regelungen stehen, die mit dem Minderheitsgesellschafter im Berichtsjahr vereinbart werden konnten. Die Fondsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3.820,00 € (VJ: 5.180,00 €).

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 191.979,59 € (VJ: 14.788,46 €) setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütungen in Höhe von 26.880,88 € (VJ: 26.680,70 €), der Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 35.252,19 € (VJ: 35.824,79 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 12.245,38 € (VJ: 12.191,59 €) und Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 117.601,14 € (VJ: 40.091,38 €). Diese sonstigen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten der Jahresabschlusserstellung in Höhe von 15.944,50 € (VJ: 15.631,87 €), Negativzinsen in Höhe von 25.902,74 € (VJ: 17.179,53 €) und sonstigen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 66.572,34 € (VJ: 1.502,80 €) zusammen.

Die Fondsgesellschaft erzielte außerdem ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 5.794.601,72 € (VJ: -2.959.091,93 €), welches sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von 5.993.522,72 € (VJ: Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von -2.760.170,93 €) sowie der Abschreibung aktivierter Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 198.921,00 € (VJ: 198.921,00 €) zusammensetzt.

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 80.747.755,75 € (VJ: 73.507.413,62 €) und resultiert aus den geleisteten Kapitalanteilen aller Gesellschafter in Höhe von 45.491.307,42 € (VJ: 47.857.407,42 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 31.190.614,11 € (VJ: 25.396.012,39 €), dem Gewinnvortrag in Höhe von 253.993,81 € (VJ: Verlustvortrag -1.936.397,73 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 3.811.840,41 € (VJ: 2.190.391,54 €). Die Kapitalanteile in Höhe von 47.857.407,42 € aus dem Geschäftsjahr 2020 wurden um die im Jahr 2021 gezahlte Auszahlung in Höhe von 2.366.100,00 € verringert.

2.4.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft hält seit dem 01.01.2016 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2021 beträgt 75.464.289,89 € (VJ: 69.470.767,17 €) und wurde auf Basis des Reinvermögens gemäß der Vermögensaufstellung der Beteiligung zum 31.12.2021 ermittelt. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2021 betragen insgesamt 795.684,00 € (VJ: 994.605,00 €).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2021 über Bankguthaben i. H. v. 4.544.300,75 € (VJ: 3.086.018,13 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2021 in Höhe von insgesamt 30.964,00 € (VJ: 35.931,36 €) gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses in Höhe von 17.473,00 € (VJ: 17.040,36 €) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 10.591,00 € (VJ: 10.591,00 €) umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2021 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12.904,92 € (VJ: 1.396,80 €), Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 3.950,00 € (VJ: 1.180,00 €) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 8.699,97 € (VJ: 5.468,52 €). Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

2.4.4 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 %
Aktiva		
Beteiligungen		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG	75.464.289,89	93,46
Anschaffungsnebenkosten	795.684,00	0,99
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.544.300,75	5,63
Passiva		
Rückstellungen	30.964,00	-0,04
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	12.904,92	-0,02



	in EUR	in %
Sonstige Verbindlichkeiten	12.649,97	-0,02
Fondsvermögen	80.747.755,75	100,00

2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2021**Bilanzielle Darstellung:**

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

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2021	80.747.755,75 €	52.580	1.535,71 €
31.12.2020	73.507.413,62 €	52.580	1.398,01 €
31.12.2019	76.379.314,01 €	52.580	1.452,63 €
31.12.2018	68.296.528,19 €	52.580	1.298,91 €
31.12.2017	67.657.940,69 €	52.580	1.286,76 €
31.12.2016	34.549.492,90 €	34.879	990,55 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2021 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 52.580.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 52.580 Anteile.

2.4.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte.

Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2021 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	15.880,88 €
Verwahrstellenvergütung	35.252,19 €
Haftungsvergütung Komplementärin	11.000,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.245,38 €
Jahresabschlusserstellung	15.944,50 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	30.651,55 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	66.572,34 €
Steuerliche Beratung	4.432,75 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	191.979,59 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2021)	0,25 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	431.017,37 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2021)	0,81 %



2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0,00 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im maximalen Umfang des Leverage gegeben.

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,94 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht und in den vorangegangenen Jahresberichten dargestellten Sachverhalten hat es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen zu den im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gegeben.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

3 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 Stuttgart Südort GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgend genannten Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine vollständige Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen



Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjektes anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

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

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

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

4 PROGNOSEBERICHT



Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietung und Bewirtschaftung sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 94,9 % beteiligt ist, abhängig.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird bei einem größtenteils unveränderten Mieterbestand und den Herausforderungen bei der Nachvermietung bzw. Mietvertragsverlängerung mit Bestandsmietern im Wesentlichen von einer gleichbleibenden Jahresnettosollmiete wie im Vorjahr ausgegangen.

Im Budget 2022 sind neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen auch Kosten für eine Nachvermietung der zum 30.09.2021 freigewordenen Flächen des bisherigen Büromieters moovel vorgesehen. Seit April 2022 sind diese Flächen vollständig nachvermietet und das Objekt somit wieder nahezu vollvermietet. So konnte mit der George P. Johnson GmbH ein Mietvertrag über rund 1.494 m² mit 10 Jahren Laufzeit zu marktüblichen Konditionen und Incentives abgeschlossen werden. Die Mieterin erhält insgesamt 8 Monate mietfreie Zeit sowie einen Baukostenzuschuss von rund 25.000 € für den Einbau von Duschen im 2. OG. Die Bestandsmieterin DaVinci Engineering GmbH hat zum 01.01.2022 weitere rund 422 m² Fläche im 8. OG und damit einen Teil der ehemaligen moovel-Fläche bis zum 30.11.2029 angemietet. Außerdem hat die Mieterin für Ihre Bestandsfläche vorzeitig den Mietvertrag ebenfalls bis zum 30.11.2029 verlängert. Für die vorzeitige Verlängerung bzw. die Erweiterung der Mietflächen erhält die Mieterin insgesamt marktübliche 7 Monate mietfreie Zeit. Mit weiteren Mietern werden aktuell Verhandlungen über eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung geführt. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Liquiditätsüberschuss auf Objektebene wiederum Einnahmen aus der Beteiligung und somit ein positives Liquiditätsergebnis im Jahr 2022. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung von Instandhaltungsarbeiten bzw. Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

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 Beteiligungsmobilien in der Ukraine oder Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, entstehender Marktvolatilität oder steigenden Energiepreisen Einfluss auf die Entwicklung der Fonds- und Objektgesellschaft oder Geschäftspartnern nehmen.

Augsburg, den 01. Juni 2022

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibroch

Geschäftsführende Kommanditistin

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 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 Geschäftsjahr vom 1. 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 Stuttgart Südtor 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 1. Juni 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Gläser, Wirtschaftsprüfer

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

19.07.2022

PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene 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 01. Juni 2022

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin