

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

1 BILANZ ZUM 31.12.2022

A. AKTIVA

| Investmentanlagevermögen | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|----------------------|---------------|
| | EUR | TEUR |
| 1. Anschaffungsnebenkosten | 160.620,00 | 193 |
| 2. Beteiligungen | 41.691.938,49 | 42.191 |
| 3. Barmittel und Barmitteläquivalente | | |
| Täglich verfügbare Bankguthaben | 1.747.129,60 | 2.038 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 0,00 | 25 |
| Summe Aktiva | 43.599.688,09 | 44.447 |

B. PASSIVA

| | | |
|---|---------------|--------|
| 1. Rückstellungen | 37.549,06 | 33 |
| 2. Kredite | | |
| von Kreditinstituten | 2.470,69 | 4 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 357,00 | 6 |
| 4. Eigenkapital | | |
| Kapitalanteil Kommanditisten | | |
| a) Kapitalanteile | 37.713.707,14 | 39.440 |
| b) Kapitalrücklage | 0,00 | 49 |
| c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 9.301.378,43 | 8.282 |
| d) Gewinnvortrag/ Verlustvortrag | -3.367.157,80 | -4.677 |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -88.616,43 | 1.310 |
| | 43.559.311,34 | 44.404 |

| | | |
|---------------|---------------|--------|
| Summe Passiva | 43.599.688,09 | 44.447 |
|---------------|---------------|--------|

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2022

| Investmenttätigkeit | 2022 | | 2021 |
|--|--------------|--------------|-------|
| | EUR | EUR | TEUR |
| 1. Erträge | | | |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | | 1.400 |
| b) Sonstige betriebliche Erträge | 980,00 | | 2 |
| Summe der Erträge | | 980,00 | 1.402 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Verwaltungsvergütung | -23.782,76 | | -24 |
| b) Verwahrstellenvergütung | -19.444,79 | | -20 |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -14.953,14 | | -12 |
| d) Sonstige Aufwendungen | -31.415,74 | | -36 |
| Summe der Aufwendungen | | -89.596,43 | -92 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | | -88.616,43 | 1.310 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | -88.616,43 | 1.310 |
| 5. Zeitwertänderung | | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.051.254,30 | | 1.881 |
| b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -32.124,00 | | -32 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | | 1.019.130,30 | 1.849 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 930.513,87 | 3.159 |

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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 haftende Gesellschafterin gemäß § 264 a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.



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 §§ 274 a und 288 HGB i.V.m. § 264a HGB Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des § 158 S. 1 i.V.m. § 135 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 gemäß § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für die mittelbar gehaltene Immobilie findet § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB Anwendung.

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

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

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des §249 HGB Abs.1 i.V.m. §253 Abs. 1 S.2 HGB 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 Fondsgesellschaft hält 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 35.595.300,32 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Angaben zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV: Friedrich-Ebert-Str. 35,37,39 und weitere, 45468 Mülheim an der Ruhr:

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 5.130 m².
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes Stadtquartier in Mülheim an der Ruhr.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2018/19 erbaut und in 2019 mittelbar von der Fondsgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 33.766 m².
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote 0 % (inkl. Mietgarantien).
- f) Die Nutzungsausfallentgeltquote zum 31.12.2022 beträgt 0 %.
- g) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 48,41 %.
- h) Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Nutzungsverträge beträgt 13,07 Jahre (inkl. Mietgarantien).
- i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 71.990.000,00 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft in Höhe von 321.240,06 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Herrn Timo Bill, IMWECO GmbH, Koblenz zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im wesentlichen Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen Gutachterkosten in Höhe von 21.573,40 €, Beratungskosten in Höhe von 271.010,86 €, Kosten für die Due Dilligence in Höhe von 13.685,00 €, und sonstige Kosten in Höhe von 14.970,80 €.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 1.747.129,60 € enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 37.549,06 € beinhalten Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 18.942,56 €, die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 12.316,50 €, die Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 4.733,00 € sowie für die Offenlegung in Höhe von 1.557,00 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 2.470,69 € resultieren aus Entgelten und Negativzinsen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 357,00 € resultieren aus Kosten für den Jahresbeitrag bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

| | Stand 31.12.2022 | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Restlaufzeit > 5 Jahre |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Kredite von Kreditinstituten | 2.470,69 € | 2.470,69 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | (i. Vj. 3.570,02 €) | (i. Vj. 3.570,02 €) | (i. Vj. 0,00 €) | (i. Vj. 0,00 €) |
| Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL | 357,00 € | 357,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | (i. Vj. 6.194,39 €) | (i. Vj. 6.194,39 €) | (i. Vj. 0,00 €) | (i. Vj. 0,00 €) |
| Summe | 2.827,69 € | 2.827,69 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | (i. Vj. 9.764,41 €) | (i. Vj. 9.764,41 €) | (i. Vj. 0,00 €) | (i. Vj. 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 5.950,00 € sowie die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 17.832,76 €.

3.4.2 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 31.415,74 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 18.942,56 €, sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 7.792,00 € sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von 2.970,00 €.

3.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,11 %.

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 | -88.616,43 € |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten | 0,00 € |
| 3. Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten | 88.616,43 € |
| 4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten | 0,00 € |
| 5. Bilanzgewinn/-verlust | 0,00 € |

3.5.2 Entwicklungsrechnung



| | |
|---|-----------------|
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 44.403.597,47 € |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | -1.774.800,00 € |
| 2. Zwischenentnahmen | 0,00 € |
| 3. Mittelzufluss | |
| a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten | 0,00 € |
| b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten | 0,00 € |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -88.616,43 € |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 1.019.130,30 € |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 43.559.311,34 € |

3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2022 wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

| | |
|--|--------|
| Kapitalkonto I (Pflichteinlage) | 0,00 € |
| Kapitalkonto II (Agio) | 0,00 € |
| Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen) | 0,00 € |
| Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge) | 0,00 € |
| Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 0,00 € |
| | 0,00 € |

II. Kapitalanteil Kommanditisten

| | |
|--|-----------------|
| Kapitalkonto I (Pflichteinlage) | 39.440.000,00 € |
| Kapitalkonto II (Agio) | 1.971.000,00 € |
| Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen) | -3.697.292,86 € |
| Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge) | 4.915.090,33 € |
| Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 930.513,87 € |
| | 43.559.311,34 € |

3.5.4 Vergleichende Übersicht

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Wert des Investmentvermögens | 43.559.311,34 € | 44.403.597,47 € | 43.025.264,47 € | 23.402.423,51 € |
| Anteilwert | 1.104,45 € | 1.125,85 € | 1.090,90 € | 1.150,39 € |

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 43.559.311,34 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.104,45 €. Insgesamt sind 39.440 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 befugt ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer:

- Herr Joachim Fritz, Lenggries, 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 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

3.6.4 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.

3.6.5 Angaben zu EU-TaxVO und Offenlegungsverordnung

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). Die PATRIZIA GrundInvest berücksichtigt bei der Verwaltung des Investmentvermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

3.6.6 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

Ein Mitglied des Aufsichtsrats der PATRIZIA GrundInvest bezieht eine marktübliche Vergütung, die beiden anderen Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung.

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.219.494,00 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile von 2.433.065,39 € und variable Vergütungsanteile von 786.428,61 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2022 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.010.691,11 € gezahlt.

3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand zum 31.03.2023 beträgt 100 % (inkl. Mietgarantien).



Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von 4,50 % bezogen auf das Nominalkapital (Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag), zum 30.06.2023 geleistet wird.

Augsburg, den 21. April 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

LAGEBERICHT 2022

1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

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

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

1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p. a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen (ggf. mittelbarem) Erwerb für die Dauer der Fondsgesellschaft gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgt. Dabei kann die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen durch Beschluss der Anleger in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen verlängert werden. Sofern eine für den



Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist bei entsprechender weiterer Markteinschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Verkauf vor Ablauf der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft möglich, nach Möglichkeit jedoch nicht vor Ablauf von rd. zehn Jahren nach Erwerb der Immobilie.

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

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

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

1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

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

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

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

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

Es werden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

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

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

- Datenschutzbeauftragter:

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

- Interne Revision:

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

- Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.



•Property Management/Facility Management:

HEICO Property Partners GmbH, Frankfurter Str. 39, 65189 Wiesbaden.

•IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA SE, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

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

2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

2.1 Standortprofil Mülheim an der Ruhr

2.1.1 Makrolage Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr ist mit rund 171.000 Einwohnern eine Großstadt im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt ist durch seine zentrale Lage im Zentrum der Region Rhein-Ruhr gut an das Verkehrsnetz angebunden, insbesondere die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf ist hervorzuheben. Die Wirtschaft ist durch eine breite und branchenvielfältige Struktur gekennzeichnet. In Mülheim hat der Lebensmitteleinzelhandel durch den Firmensitz von Aldi Süd eine große Bedeutung. Neben allgemeinbildenden Schulen ist Mülheim Sitz zweier Max-Planck-Institute und der 2009 gegründeten Hochschule Ruhr West.

Daten und Fakten - Nordrhein-Westfalen/Mülheim an der Ruhr

| | Deutschland | Nordrhein-Westfalen | Mülheim an der Ruhr |
|--|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| Einwohner (in Tsd., 31.12.2021) | 83.237 | 17.925 | 171 |
| Bevölkerungsprognose (2022 - 2032) | -0,1 % | -0,8 % | -2,1 % |
| Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2022) | 38.912 € | 37.087 € | 33.995 € |
| Wachstum BIP je Einwohner 2022 - 2032 | 10,7 % | 9,1 % | 8,8 % |
| Beschäftigte (in Tsd.,2022) | 45.528 | 9.738 | 81 |
| Beschäftigtenwachstum 2022 - 2032 | -3,2 % | -3,7 % | -7,7 % |
| Arbeitslosenquote (Stand: 2022) | 5,3 % | 6,8 % | 8,2 % |
| Kaufkraft (Stand: 2021) | 100,0 | 98,4 | 103,3 |

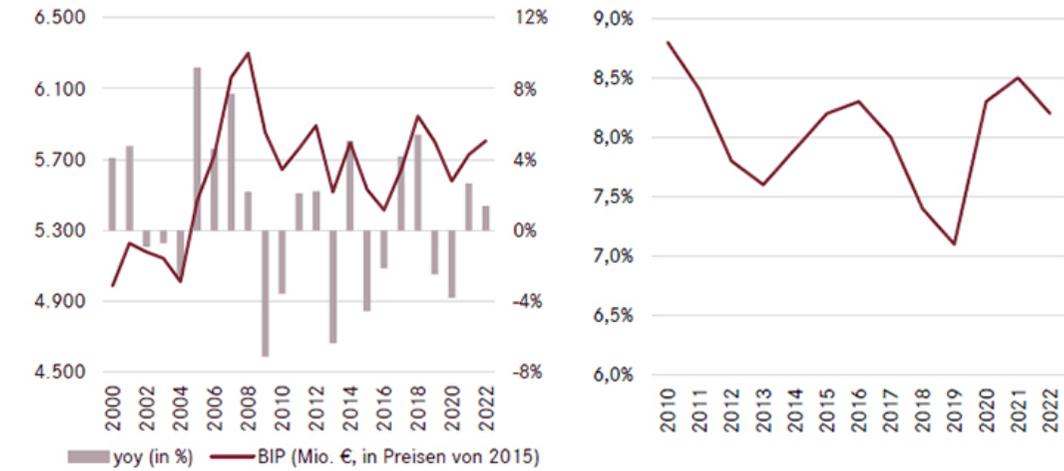
Quelle: Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Destatis

2.1.2 Büroimmobilienmarkt Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr verfügt durch die gute Infrastrukturanbindung über eine breite und branchenvielfältige Wirtschaftsstruktur. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt 2020 durch die Corona-Pandemie deutlich einbrach, verzeichnete es 2022 einen Anstieg von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt 2022 geringfügig um 0,3 Prozentpunkte auf 8,2 %.



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



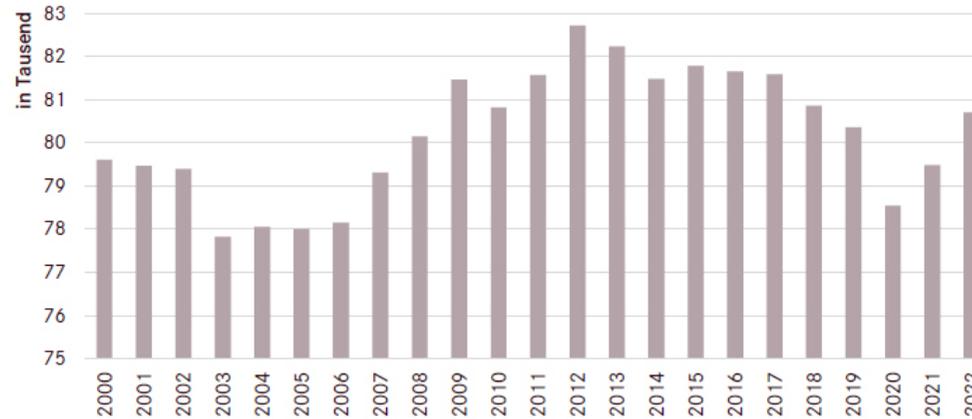
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Beschäftigten erholte sich im Jahr 2022 weiter von dem Einschnitt der Covid-Pandemie. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Beschäftigten nochmal um 1,5 % auf nun 80.700 Personen.



Beschäftigtenentwicklung



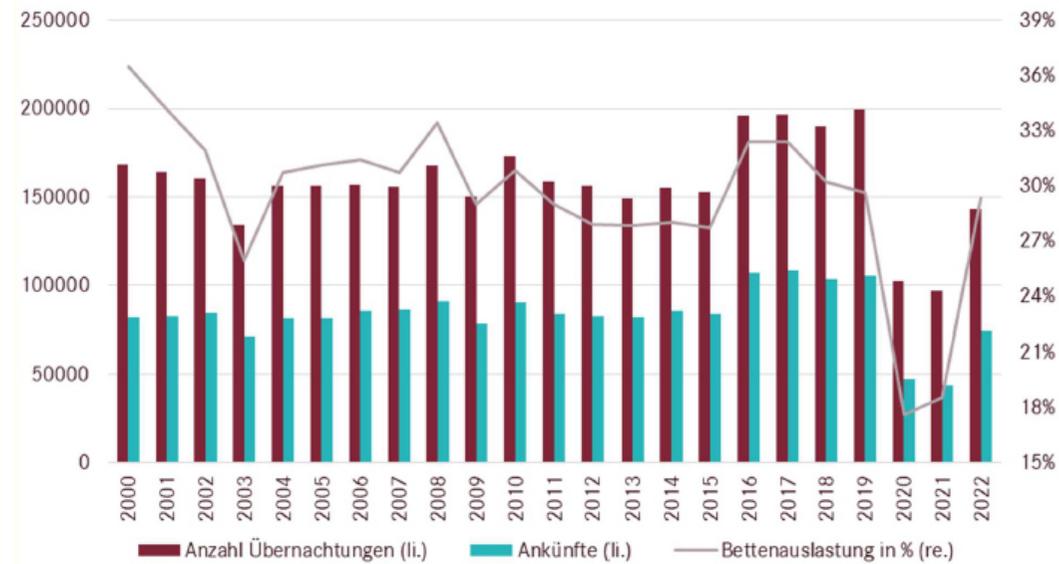
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

2.1.3 Hotelmarkt Mülheim an der Ruhr

Im Jahr 2020 zeigte sich am Mülheimer Hotelmarkt durch Corona bedingt ein Einbruch nie gesehener Art. Im zweiten Pandemiejahr 2021 setzte sich der Rückgang der Übernachtungszahlen sowie der Ankünfte weiter fort und diese sanken im Vergleich zum Vorjahr nochmal um 5,4 % bzw. 8,3 %. Die Bettenauslastung lag 2021 bei nur 18,5 %. Im Jahr 2022 hingegen zeigten sich starke Anzeichen einer Erholung am Mülheimer Hotelmarkt. Die Übernachtungszahlen stiegen um fast 48 % an und die Bettenauslastung stieg auf 29,3 %. Damit ist noch nicht Vorkrisenniveau erreicht, aber die Vorzeichen stehen günstig. Mit einer vollständigen Erholung ist jedoch wohl nicht vor 2024 zu rechnen.



Gästeübernachtungen und -ankünfte

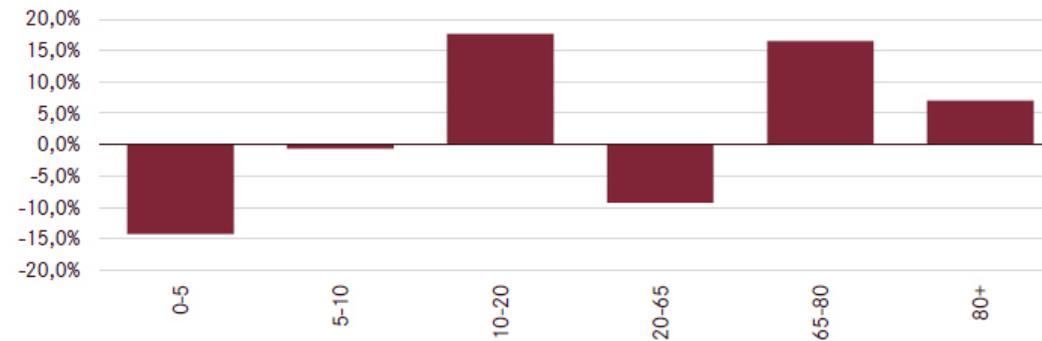


Quelle: PATRIZIA, Statistik Nordrhein-Westfalen

2.1.4 Pflegemarkt Mülheim an der Ruhr

In Deutschland findet aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und den jährlich sinkenden Geburtenzahlen eine Verschiebung der Altersstruktur statt, sodass der Anteil der über 65-Jährigen in der Bevölkerung weiter zunimmt. Auch in Mülheim an der Ruhr zeigt die Entwicklung der Altersstruktur im Zeitraum 2018 bis 2040 einen Zuwachs von 16,5 % bei den 65-79-jährigen. Betrachtet man die Entwicklung der über 80-jährigen, zeigt sich noch ein Wachstum von ca. 7 %. Im Jahr 2019 galten in Mülheim an der Ruhr 9.030 Personen als pflegebedürftig. Davon befinden sich etwa 20 % in vollstationärer Pflege.

Altersstruktur Mülheim an der Ruhr 2021-2040 in %



Quelle: PATRIZIA, Statistik Nordrhein-Westfalen

2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

2.3 Geschäftsverlauf

Das Anlageobjekt mit den nachstehenden Eckdaten wurde im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

| Immobilien- und Anlageobjekt | Stadtquartier „Schloßstraße“ |
|------------------------------|--|
| Objekttyp/Nutzungsart | Stadtquartier mit diversen Nutzungsarten |
| Adresse | Friedrich-Ebert-Str. 35, 37, 39 und weitere, 45468 Mülheim an der Ruhr |
| Baujahr | 2019 |
| Grundstücksfläche | rd. 5.130 m ² |
| Vermietbare Fläche gesamt | rd. 33.766 m ² |
| • Büro | 2.909 m ² |
| • Einzelhandel | 2.570 m ² |
| • Gastronomie | 1.422 m ² |
| • Hotel | 4.800 m ² |
| • Freizeit | 2.834 m ² |
| • Pflege | 4.825 m ² |
| • Betreutes Wohnen | 2.623 m ² |



| Immobilien- und Anlageobjekt | Stadtquartier „Schloßstraße“ |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| • Stellplätze | 11.783 m ² (300 Stück) |
| Anzahl der Geschosse oberirdisch | 5 bzw. 6 Geschosse |
| Anzahl der Geschosse unterirdisch | 1 Geschoss |
| Jahresnettosollmiete | rd. 3,64 Mio. € |

Aus den bestehenden Mietverhältnissen sowie aus der kaufvertraglich vereinbarten Mietgarantie des Verkäufers erzielt die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG, an der die Fondsgesellschaft zu 94,9 % beteiligt ist, einen jährlichen Mietertrag von rd. 3,6 Mio. Euro. Die Erträge sind hierbei stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die Mietverhältnisse sind in nachstehender Tabelle dargestellt.

Mieterstruktur und Laufzeiten der Mietverträge (Stand Dezember 2022)

| Mieter | Hauptnutzungsart | Grundlaufzeit gemäß Mietvertrag | Offene Optionen | Nettosollmiete p.a. | Anteil an Gesamtmieteinnahmen |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------|
| tristar GmbH (Holiday Inn) 140 Zimmer | Hotel | 25 Jahre | 1x1 Jahr und 1 x 4 Jahre | 838.737 € | 26,89% |
| Alloheim Senioren-Residenzen SE | Pflege | 20 Jahre | 2x5 Jahre | 540.000 € | 17,31% |
| Alloheim Senioren-Residenzen SE | Betreutes Wohnen | 20 Jahre | 2x5 Jahre | 511.560 € | 16,40% |
| FitX Deutschland GmbH | Freizeit | 12 Jahre | 3x5 Jahre | 353.220 € | 11,32% |
| Netto Marken-Discount AG & Co. KG | Einzelhandel | 15 Jahre | 3 x 5 Jahre | 264.132 € | 8,47% |
| Stadt Mülheim an der Ruhr | Büro | 10 Jahre | 2x5 Jahre | 212.160 € | 6,80% |
| Park One GmbH (300 Stellplätze) | Parken | 15 Jahre | 2x5 Jahre | 144.000 € | 4,62% |
| Work Inn | Büro | 15 Jahre | 3 x 5 Jahre | 135.000 € | 4,33% |
| Bärenapotheke | Einzelhandel | 12 Jahre | 4 x 5 Jahre | 60.240 € | 1,93% |
| Kamps GmbH | Einzelhandel | 10 Jahre | 3x5 Jahre | 36.465 € | 1,17% |
| Nagelstudio | Einzelhandel | 10 Jahre | 2x5 Jahre | 24.000 € | 0,77% |

Im Geschäftsjahr 2022 wurden gemäß den mietvertraglichen Regelungen Mietanpassungen bei den folgenden Mietern durchgeführt:

- tristar GmbH (Holiday Inn): Indexanpassung der Nettokaltmiete um +12,6 %
- Alloheim Senioren-Residenzen SE: Staffelung der Nettokaltmiete betreutes Wohnen um +1,5 %
- FitX Deutschland GmbH: Staffelung der Nettokaltmiete um +1,5 %
- Stadt Mülheim an der Ruhr: Indexanpassung der Nettokaltmiete um +10,5 %
- Kamps GmbH: Indexanpassung der Nettokaltmiete um +10,5 %

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde mit dem Hotel eine Stundungsvereinbarung für die Monate Januar bis März 2022 über 50 % der monatlichen Mieten geschlossen. Die gestundeten Beträge wurden vollständig bis zum 30.09.2022 zurückgezahlt.

Zum Berichtsstichtag sind insgesamt rd. 2.430 m² (7,1 %) der Flächen im Objekt leerstehend, davon 317 m² Bürofläche, 1.422 m² Gastronomiefläche und 691 m² Einzelhandelsfläche. Für diese Flächen liegt eine Mietgarantie durch den Verkäufer vor, welche am 30.09.2024 ausläuft.

Für 630 m² Erdgeschossfläche wurde zwischenzeitlich ein Mietvertrag mit der Deutschen Bank über eine Grundlaufzeit von 10 Jahren geschlossen. Die Mietfläche wird von einer Filiale unter der Marke „Postbank“ genutzt werden. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 16,30 EUR/m² und kann nach Ablauf von zwei Jahren indiziert werden. Die Ausbaurbeiten sollen zeitnah beginnen und die Eröffnung ist für Mitte 2023 geplant.



Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge bezieht sich auf die Berechnung der Mieteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Mietverträge und beträgt unter Berücksichtigung der Mietgarantie des Verkäufers für die vermietbaren Flächen zum Berichtsstichtag rd. 13,1 Jahre (ohne Sonderkündigungsrechte).

Das von einem unabhängigen Gutachter erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag 30.11.2022 einen Immobilienwert von 71,99 Mio. € (Vorjahreswert 72,16 Mio. €) aus.

Es wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 35.200.000,00 € bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen aufgenommen. Im Berichtsjahr wurde keine Sondertilgung vorgenommen. Somit beträgt der Darlehensstand zum Bilanzstichtag unverändert 34.848.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Betrag in Höhe von 561.052,80 € (VJ: 561.052,80 €) für Zinsen (Zinssatz 1,61 % p.a., fest bis 30.03.2027) aufgewendet.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende einen Kapitalanteil von 94,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 41.691.938,49 € (VJ: 42.190.684,19 €).

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 30.06.2022 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 4,5 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

2.4 Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 beträgt das realisierte Ergebnis der Fondsgesellschaft -88.616,43 € (VJ: 1.310.013,27 €). Es setzt sich zusammen aus erzielten Erträgen in Höhe von 980,00 € (Vorjahr: 1.401.517,59 €) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 89.596,43 € (VJ: 91.504,32 €). Die Aufwendungen beinhalten Kosten der Verwaltungsvergütung i.H.v. 23.782,76 € (VJ: 23.783,36 €), der Verwahrstellenvergütung 19.444,79 € (VJ: 19.810,88 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 14.953,14 € (VJ: 11.969,50 €) sowie sonstige Aufwendungen i.H.v. 31.415,74 € (VJ: 35.940,58 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Jahresabschlusserstellung i.H.v. 18.942,56 € (VJ: 18.571,14 €).

2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 43.559.311,34 € (VJ: 44.403.597,47 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 37.713.707,14 € (VJ: 39.440.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 0,00 € (VJ: 48.507,14 €), dem nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 9.301.378,43 € (VJ: 8.282.248,13 €), dem Gewinn-/Verlustvortrag in Höhe von -3.367.157,80 € (VJ: -4.677.171,07 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -88.616,43 € (VJ: 1.310.013,27 €).

2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über eine Beteiligung (94,9 %) in Höhe von 41.691.938,49 € (VJ: 42.190.684,19 €) an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2022 betragen insgesamt 160.620,00 € (VJ: 192.744,00 €).

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über Bankguthaben in Höhe von 1.747.129,60 € (VJ: 2.038.274,33 €).

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2022 in Höhe von insgesamt 37.549,06 € (VJ: 33.340,64 €) gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses 20.499,56 € (VJ: 19.949,64 €) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung 12.316,50 € (VJ: 10.591,00 €) umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2022 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 357,00 € (VJ: 6.194,39 €). Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um den noch nicht ausgeglichenen Jahresbeitrag bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Fondsgesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Abweichungen resultieren in erster Linie aus der Neubewertung der Beteiligung, welche wiederum aus der jährlichen Regelbewertung des Anlageobjektes resultieren, sowie aus variierenden Entnahmehöhen aus der Objektgesellschaft. 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 31.12.2022 wie folgt dar:

| Aktiva | in EUR | in % |
|--|---------------|-------|
| Beteiligungen | | |
| Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG | 41.691.938,49 | 95,71 |
| Anschaffungsnebenkosten | 160.620,00 | 0,37 |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | 1.747.129,60 | 4,01 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 |



| Aktiva | in EUR | in % |
|--|---------------|-------------|
| Passiva | | |
| Rückstellungen | 37.549,06 | -0,09 |
| Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme | 2.470,69 | -0,01 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen | 357,00 | 0,00 |
| Fondsvermögen | 43.559.311,34 | 100,00 |

2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2022

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

| | Nettoinventarwert | Umlaufende Anteile | Rechnerischer Anteilwert |
|------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 31.12.2022 | 43.559.311,34 € | 39.440 | 1.104,45 € |
| 31.12.2021 | 44.403.597,47 € | 39.440 | 1.125,85 € |
| 31.12.2020 | 43.025.264,47 € | 39.440 | 1.090,90 € |
| 31.12.2019 | 23.402.423,51 € | 20.343 | 1.150,39 € |
| 31.12.2018 | -192.318,78 € | 20 | -9.615,94 € |

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2022 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 39.440.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 39.440 Anteile.

2.4.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

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

Im Geschäftsjahr 2022 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

| | |
|---|--------------|
| Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft | 17.832,76 € |
| Verwahrstellenvergütung | 19.444,79 € |
| Haftungsvergütung Komplementärin | 5.950,00 € |
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 14.953,14 € |
| Jahresabschlusserrstellung | 18.942,56 € |
| Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft | 11.119,00 € |
| Sonstige Rechts- und Beratungskosten | 1.006,10 € |
| Steuerliche Beratung | 348,08 € |
| Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft | 89.596,43 € |
| Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022) | 0,20 % |
| Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft | 399.161,41 € |
| Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft | 488.757,84 € |



Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2022)

1,11 %

2.4.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,96 und nach Commitmentmethode 0,96. 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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgend genannten Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine vollständige Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:



Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjektes anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Insbesondere durch die Inflations- und Kostenentwicklung kann es voraussichtlich in den nächsten Jahren dazu kommen, dass vereinzelt Mieter ihre Mieten nicht leisten können und es zu entsprechenden Nachvermietungen kommen wird. Auch Mietanpassungen bzw. Neuvermietungen können hierdurch erschwert werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kann es zu einer Bereinigung der Immobilienbewertung kommen, die sich dann in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlägt. Aktuell geht die PATRIZIA GrundInvest von keinem hohen Risiko aus.

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. ggf. ihre Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

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

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

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



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 AUSBLICK

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

Die kaufvertraglich vereinbarten Sicherheitseinbehalte zum 31.12.2022 betragen 1.967.531,83 € und beinhalten im Wesentlichen die Mietgarantien bis zum 30.09.2024 für die leerstehenden Flächen des Anlageobjekts.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird im Rahmen der Budgetplanung von einer vollständigen Vermietung (inkl. Mietgarantien) ausgegangen. Im Budget für das Jahr 2023 sind unter anderem Kosten für Maßnahmen berücksichtigt, das Objekt vor möglichen zukünftigen Hochwasserschäden zu schützen. Außerdem sind Kosten für etwaig notwendige Ausbaurkosten im Rahmen der Vermietung der nicht ausgebauten Leerstände seitens des Auftraggebers (zusätzlich zu dem Ausbaurkostenbudget der Mietgarantie) budgetiert.

Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Jahresüberschuss auf Objektebene, über Ausschüttungen/Entnahmen der Objektgesellschaft, wiederum Einnahmen bzw. Erträge aus der Beteiligung und somit ein positives Ergebnis für die Fondsgesellschaft im Jahr 2023. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung weiterer Instandhaltungs- und Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Die Auswirkungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen (z. B. Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung, Veränderungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten) und die geopolitischen Auswirkungen, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine sowie durch gestörte Lieferketten z. B. mit China, sind derzeit nicht abschließend bezifferbar. Es besteht die Gefahr, dass die vorgenannten Entwicklungen Einfluss auf die zukünftigen Erträge und die Liquidität bei der Fonds- und Objektgesellschaft sowie auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts nehmen.

Augsburg, den 21. April 2023

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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 mehrfortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2022 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 das 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 ordnungsmäßig 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 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) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise 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 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner 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 Basis von Auswahlverfahren.

München, den 21. April 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Quinkert, Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2023

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 21. April 2023

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin