

**PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene
Investment-KG (vormals: PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. KG)**

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		289.116,00	321
2. Beteiligungen		0,00	20
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		10.360,98	2
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten		192.318,78	13
Summe Aktiva		491.795,76	356
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		14.175,50	11
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		19.738,44	12
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	445.881,82		321
b) Andere	12.000,00		12
		457.881,82	333
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	20.000,00		10
b) nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	-52.124,06		0
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-23.424,25		-12
d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	192.318,78		13



Investmentanlagevermögen	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-136.770,47	0,00	-11
Summe Passiva		491.795,76	356

Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	481,62		0
Summe der Erträge		481,62	0
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-119,00		0
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.275,18		-6
c) Sonstige Aufwendungen	-128.857,91		-5
Summe der Aufwendungen		-137.252,09	-11
3. Ordentlicher Nettoertrag		-136.770,47	-11
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-136.770,47	-11
5. Zeitwertänderung			
a) Ergebnis aus der Neubewertung	-20.000,00		
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-32.124,06		0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-52.124,06	0	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-188.894,53	-11

ANHANG

I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurde ab dem 30. August 2018 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.

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

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

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

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Verkehrswert der Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 3 KAGB auf Basis des Reinvermögens der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft zum 31.12.2018 ermittelt. Da das Reinvermögen der Objektgesellschaft zum Bewertungsstichtag negativ ist, wird der Wert der Beteiligung mit Null angesetzt.

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

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

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

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

III. Angaben zur Bilanz

1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 16.02.2017 100% der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft). Das Anlageobjekt soll nach dessen Fertigstellung über die Objektgesellschaft oder in anderer Weise erworben werden. Der Eigentumsübergang für das Anlageobjekt erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019.

Angaben zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 5.126 m².
- b) Es handelt sich um ein gemischt genutztes StadtQuartier in Mülheim an der Ruhr.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 2018/19 erbaut. Der Eigentumsübergang erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019.
- d) Die geplante Gebäudenutzfläche beträgt 26.921 m².
- e) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019; zum Stichtag 31.12.2018 ist keine Leerstandsquote ausweisbar.
- f) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019; zum Stichtag 31.12.2018 ist keine Nutzungsausfallentgeltquote ausweisbar.
- g) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019; zum Stichtag 31.12.2018 ist keine Fremdfinanzierungsquote ausweisbar.
- h) Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019; zum Stichtag 31.12.2018 sind keine Mietvertragsdauern ausweisbar.

- i) Die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung i. H. v. EUR 289.116,00 werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.
- j) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Im Vorjahr erfolgte die Gliederung der Bilanz nach § 266 HGB. Ab dem 30. August 2018 erfolgte die Aufstellung des Jahresabschlusses auch gemäß den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). In der Bilanz zum 31. Dezember 2018 erfolgten daher Anpassungen der Vorjahresbeträge an die Vorgaben des § 21 KARBV.

Nachfolgend werden die Vorjahreswerte nach den Regelungen des HGB und nach den Regelungen des KAGB gegenübergestellt:

Bilanzposition HGB	Betrag	Bilanzposition KAGB	Betrag
Beteiligungen	341.240,06	Anschaffungsnebenkosten	321.240,06
		Beteiligungen	20.000,00
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.344,75	Barmittel und Barmitteläquivalente	1.344,75
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	13.424,25	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	13.424,25
Summe Aktiva	356.009,06	Summe Aktiva	356.009,06
Bilanzposition HGB	Betrag	Bilanzposition KAGB	Betrag
Kapitalanteil Kommanditisten		Kapitalanteil Kommanditisten	
Kapitalkonto I (Kapitalanteil)	10.000,00	Kapitalanteile	10.000,00
Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-12.486,44	Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-12.486,44
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	13.424,25	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	13.424,25
Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-10.937,81	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-10.937,81
Rückstellungen	10.650,50	Rückstellungen	10.650,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	333.358,56	Sonstige Verbindlichkeiten - gegenüber Gesellschafter	321.280,06
		Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.078,50
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.000,00	Sonstige Verbindlichkeiten - Andere	12.000,00
Summe Passiva	356.009,06		356.009,06

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 verfügbaren Bankguthaben enthalten.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2018 in Höhe von 5.950,00 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.047,00 € und für die Offenlegung in Höhe von 178,50 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19.738,44 € enthalten 12.607,36 € Beratungskosten sowie 7.131,08 € Steuerberatungskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 445.881,82 € enthalten im Wesentlichen Kosten in Verbindung mit der Erwerbsvorbereitung des Anlageobjektes in Höhe von 321.240,06 € sowie Beratungskosten in Höhe von 101.245,18 €, die von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, verauslagt wurden.

Die anderen Verbindlichkeiten beinhalten 12.000,00 € Verbindlichkeiten ggü. der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG.

	Stand 31.12.2018	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahre
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	19.738,44 €	19.738,44 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten				
ggü. Gesellschafter	445.881,82 €	445.881,82 €	0,00 €	0,00 €
Andere	12.000,00 €	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	477.620,26 €	477.620,26 €	0,00 €	0,00 €

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung beinhaltet insbesondere die Vergütung an die Komplementärin in Höhe von 119,00 €.

2. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sonstige Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 115.403,73 €, Kosten für die Jahresabschlussstellung in Höhe von 5.950,00 € sowie Kosten für die steuerliche Beratung in Höhe von 6.833,58 €.

3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 beträgt 0,12 %.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

1. Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-136.770,47
Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
Gutschrift (-)/Belastung (+) auf Kapitalkonten	136.770,47
Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
Bilanzgewinn/-Verlust	0,00

2. Entwicklungsrechnung

Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-13.424,25 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €



3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	10.000,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-136.770,47 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-52.124,06 €
Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	-192.318,78 €

3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2018 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

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

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	20.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-23.424,25 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-188.894,53 €
	-192.318,78 €

4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	-192.318,78 €
Anteilwert	-9.615,94 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag -192.318,78 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von -9.615,94 €. Insgesamt sind 20 Anteile im Umlauf.

VI. Sonstige Pflichtangaben



1. Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin ist CB Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Tanja Hanrieder, München.
Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

2. Geschäftsführung

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

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

3. Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, den 10. Mai 2019

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger
Tanja Hanrieder
Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz
Andreas Heibrock
Geschäftsführende Kommanditistin

Lagebericht

1.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmittel 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. 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.

1.1.2 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 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 wie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben, 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.

1.1.3 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 AI F-Meldewesen:

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 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 Immobilien 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.

1.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

1.2.1 Standortprofil Mülheim an der Ruhr

1.2.1.1 Makrolage Mülheim an der Ruhr

Die kreisfreie Großstadt Mülheim an der Ruhr befindet sich in der Metropolregion Rhein-Ruhr im bevölkerungsreichsten Bundesland Deutschlands in Nordrhein-Westfalen, nahe der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Metropolregion Rhein-Ruhr ist mit über 10 Mio. Menschen die bevölkerungsreichste Metropolregion Deutschlands und eine der 40 größten Metropolregionen der Welt.

Die Stadt Mülheim zählt auf einer Fläche von rund 91 Quadratkilometern ca. 170.000 Einwohner und weist eine Bevölkerungsdichte von rd. 1.862 Einwohnern je Quadratkilometer auf. Die Großstadt bildet ein kleines aber feines kulturelles Zentrum in Nordrhein-Westfalen und verfügt mit ihren zahlreichen Parks und Waldgebieten über beinahe 50 % Grünanteil. Das Stadtzentrum befindet sich direkt an der Ruhr und macht die Stadt zu einem attraktiven Anlaufpunkt. Mülheim an der Ruhr liegt im direkten Einzugsbereich von Messestädten wie Düsseldorf oder Essen und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Wirtschaft der Stadt war immer gekennzeichnet durch den Schnittpunkt der Ruhr mit dem Hellweg und entsprechend lag und liegt die Ausrichtung der Wirtschaft auf dem Handel und dem Dienstleistungssektor. So verlief die wirtschaftliche Entwicklung Mülheims zu Beginn der Industriellen Revolution im 19. Jahrhundert durch die günstige Verkehrslage anders als in den übrigen Ruhrgebietsstädten. Die Ruhr, einst der meistbefahrene deutsche Fluss, war die Grundlage für Wohlstand und rasches Wachstum. Die traditionelle Ausrichtung als Handelsstandort und die verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr, verbunden mit der guten Infrastruktur, führten zu einer breiten und branchenvielfältigen Wirtschaftsstruktur.

Die Kaufkraft je Einwohner beträgt etwa 24.145 € pro Jahr und ist damit im Vergleich mit dem Durchschnitt (22.366 €) in Nordrhein-Westfalen als überdurchschnittlich zu bezeichnen. In Mülheim an der Ruhr haben im Laufe des 20. Jahrhunderts der tertiäre Sektor, Handel und andere Dienstleistungen weiter stark an Bedeutung gewonnen. Die Wasserwirtschaft, die Stahlindustrie und der Anlagenbau sowie der Einzelhandel und das Handwerk zeigen eine breite und diversifizierte mittelständische Unternehmensstruktur und präsentieren die Stadt als einen ausgewogenen Wirtschaftsstandort.

Mülheim an der Ruhr gilt als die deutsche Hauptstadt des Lebensmittel-Einzelhandels, denn die Unternehmen Aldi Süd und die Tengelmann-Holding haben hier ihren Sitz. Zahlreiche weitere Unternehmen befinden sich in Mülheim an der Ruhr, u. a. die Turck-Gruppe, die Vallourec Gruppe, die Salzgitter AG (Geschäftsbereich Mannesmann) und Thyssen Schachtbau.

Ebenso hat sich der Standort in der Forschung mit zwei Max-Planck-Instituten, der Hochschule Ruhr West (HRW) und dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wasserforschung (IWW) etabliert.

1.2.1.2 Mikrolage Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr gliedert sich in drei Stadtbezirke: Linksruhr, Rechtsruhr-Nord und Rechtsruhr-Süd. Die handelsgeprägte Innenstadt befindet sich unmittelbar an der Ruhr und ist die lebendige Mitte der Stadt.

Mit der Revitalisierung der Ruhrpromenade sowie der Projektentwicklung Ruhrbania mit dem Motto „Wohnen, Arbeiten und Erleben am Wasser“ hat der Fluss in den letzten Jahren an großem Wert hinzugewonnen. Mit der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers nahe der Ruhr mit Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und einer hohen Aufenthaltsqualität soll die Innenstadt einen weiteren wichtigen Vitalitäts- und Attraktivitätsschub erhalten.

Das Anlageobjekt befindet sich in der Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zum Mülheimer Rathaus, zur Ruhrpromenade und Einkaufspassage „Forum City“. Das Ensemble erstreckt sich entlang der Schollenstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Ruhrstraße und Schloßstraße. Dank der zentralen Lage der Immobilie befinden sich sämtliche Versorgungsmöglichkeiten, Gastronomie- und Freizeitangebote in der unmittelbaren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist entsprechend als hervorragend zu bezeichnen. Der Fußweg zum Bahnhof beträgt ca. 5 - 10 Minuten. Die Bus- und Stadtbahnhaltestelle „Stadtmitte“ befindet sich direkt vor dem Anlageobjekt.

Mülheim an der Ruhr bietet eine optimale Verkehrsanbindung. Die wichtigsten Ost-West- und Nord-Südachsen, die Bundesautobahnen A 3, A 40 und A 52 führen um das Stadtgebiet herum und verbinden die Stadt mit den Metropolen Deutschlands sowie den Nachbarländern Niederlande und Belgien. Ebenfalls verfügt Mülheim an der Ruhr über eine gute Anbindung an das deutsche und europäische Schienenverkehrsnetz. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist mit dem Auto ca. 25 Minuten bzw. ca. 22 km entfernt.

Daten und Fakten - Nordrhein-Westfalen/Mülheim

	Deutschland	Nordrhein- Westfalen	Mülheim an der Ruhr
Einwohner (in Tsd.)	82.792	17.912	171
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner	35.928 €	35.171 €	30.746 €
Wachstum BIP je Einwohner 2018 - 2028	9,7 %	7,7 %	5,0 %
Beschäftigte (in Tsd.)	44.841	9.533	83
Arbeitslosenquote (Stand: 2018)	5,2 %	6,8 %	7,4 %
Kaufkraft (Stand: 2017)	100,0	99,9	108,0

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

1.2.1.3 Büroimmobilienmarkt Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr verfügt durch die gute Infrastrukturanbindung über eine breite und branchenvielfältige Wirtschaftsstruktur. Das Bruttoinlandsprodukt zeigte in den letzten zwei Jahren wieder einen leichten Aufwärtstrend, nachdem es seit 2009 eher rückläufig war. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht auf 7,4 %, nachdem sie sich in den vorangegangenen Jahren um die 8 % bewegte.

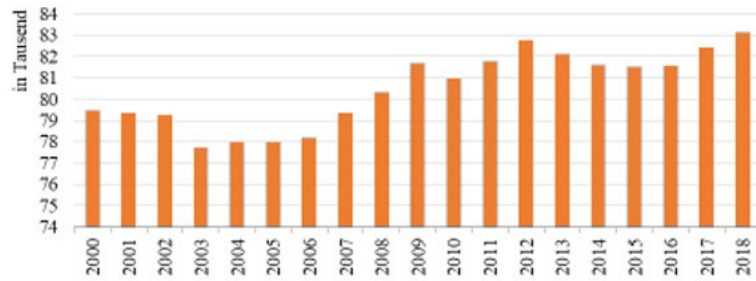
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt (li.) und Arbeitslosenquote (re.)



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesagentur für Arbeit

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Beschäftigtenentwicklung wider. Im Jahr 2018 stieg die Zahl der Beschäftigten auf über 83.000, Rekord seit dem Jahr 2000.

Beschäftigtenentwicklung

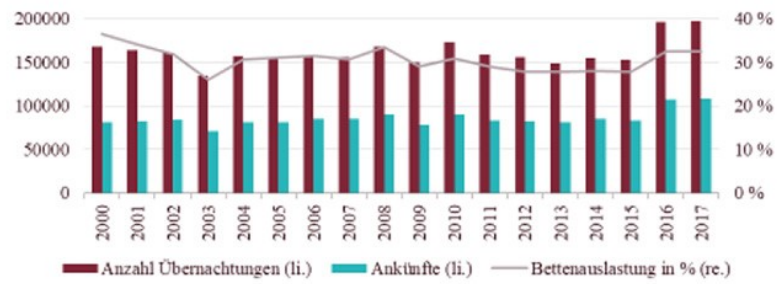


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

1.2.1.4 Hotelmarkt Mülheim an der Ruhr

Der Hotelmarkt in Mülheim an der Ruhr hat sich in den letzten Jahren stetig erweitert. Im Jahr 2016 konnte sowohl bei den Übernachtungen als auch bei den Ankünften ein Zuwachs von etwa 28 % beobachtet werden. Damit wurden knapp 200.000 Gäste-Übernachtungen und über 100 000 Ankünfte erzielt, die im Jahr 2017 auf gleich hohem Niveau gehalten werden konnten. Mit zwei Hotelöffnungen in den letzten 3 Jahren hat sich der Bettenbestand auf über 1.700 erhöht mit einem Auslastungsgrad von 32,4 %. Mit einem Anteil von knapp 80 % machen vor allem Geschäftsreisende in Mülheim an der Ruhr Station, aber auch der Städtetourismus nimmt zu.

Gästeübernachtungen und -ankünfte

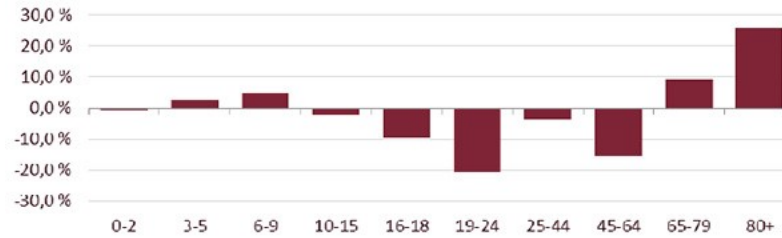


Quelle: PATRIZIA, Destatis

1.2.1.5 Pflegemarkt Mülheim an der Ruhr

In Deutschland findet aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und jährlich sinkender Geburtenzahlen eine Verschiebung der Altersstruktur statt, sodass der Anteil der über 65-jährigen weiter zunimmt. Auch in Mülheim an der Ruhr zeigt die Entwicklung der Altersstruktur bis 2030 einen Zuwachs von 35 % bei den über 65-jährigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen wird von 5.214 in 2013 auf 6.297 in 2030 ansteigen. Dies stellt einen Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2030 von etwa 20 % dar. Insgesamt wird der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung in 2030 voraussichtlich rd. 3,9 % betragen.

Altersstruktur Mülheim an der Ruhr 2012-2030 in %



Quelle: PATRIZIA, Bertelsmann Stiftung

1.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Fondsgesellschaft wurde am 23.09.2015 gegründet und am 24.01.2018 mit der aktuellen Firmierung in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 18643 eingetragen. Komplementärin der Gesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage von 20.000 €. Die Anlagebedingungen und die Verwahrstelle des geschlossenen Publikums-Investmentvermögens wurden am 08.05.2018 durch die BaFin genehmigt.

Im Rahmen der Auflage des Investmentvermögens wurden folgende Verträge geschlossen:

- Fremdverwaltungsvertrag vom 27.03.2018 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Verwaltung der Fondsgesellschaft und Bestellung der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Eigenkapitalvermittlungsvertrag vom 27.03.2018 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Organisation und Abwicklung des zu platzierenden Eigenkapitals,
- Platzierungsgarantievertrag vom 27.03.2018/03.04.2018 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA Deutschland GmbH bezüglich der Abgabe einer Garantie, so dass die Finanzierung der geplanten Investition gewährleistet ist.

1.2.3 Geschäftsverlauf

Das noch fertigzustellende Anlageobjekt, bekannt als „StadtQuartier Schloßstraße“, mit den Nutzungsarten Büro, Praxisflächen, Einzelhandel, Gastronomie, (betreutes) Wohnen und Pflege, Hotel und Parken wird voraussichtlich im Laufe des ersten Halbjahres 2019 fertiggestellt und liegt auf einem rd. 5.126 qm großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mülheim, Blatt 13539, Flur 66, Flurstücke 72, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 150, 151 und 153 sowie eine Teilfläche von ca. 39 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mülheim, Blatt 5666, Flur 66, Flurstück 141, mit der Adresse Friedrich-Ebert-Straße 35, 37, 39 und weitere in 45468 Mülheim.

Der fünf- bzw. sechsgeschossige, markante und gleichsam ansprechende Neubau ist durch Lichthöfe und Innengärten gegliedert und verfügt über eine hochwertige Fassadengestaltung mit großflächigen Verglasungen und Natursteinverkleidungen. Die geplante Konzeption des Gebäudes weist eine gut durchdachte Struktur mit gehobener Bauqualität und Gebäudeausstattung auf. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 34.289 m² zzgl. 2.112 m² Nebenfläche (BGF).

Die Erschließung des Gebäudes wird über vier Kerne erfolgen, die jeweils mit Treppenhäuser, Aufzugsanlage und Haustechnikbauten ausgestattet werden. Das Erdgeschoss des Einzelhandels wird umlaufend als Natursteinsockel ausgebildet, der durch Rücksprünge die Eingangsbereiche markiert. In den oberen Geschossen wechseln sich Natursteinfassade und Wärmedämmverbundsystem als gestalterisches Element ab. Ausgenommen davon ist das Parkhaus. Dieses wird komplett mit einer Putzfassade versehen. Die Belüftung erfolgt dort über geeignete Nachströmöffnungen.

Auf der Erdgeschossebene sind in der Passage beidseitig abgegrenzte Bereiche angeordnet, die vor allem mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sowie weiteren Dienstleistungsangeboten der Nahversorgung besetzt sein werden. Der Südteil des Anlageobjektes an der Schloßstraße wird vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss ein Hotel mit plangemäß 139 Doppelzimmern aufnehmen. Das integrierte Parkhaus erstreckt sich vom Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss. Die Etagen 5 und 6 oberhalb des Parkhauses sollen plangemäß durch ein Fitnessstudio genutzt werden. Des Weiteren erstreckt sich vom 1. bis zum 4. Obergeschoss ein Pflegeheim und im 2. bis zum 5. Obergeschoss befinden sich Wohnungen, die als Betreutes Wohnen genutzt werden sollen. In den weiteren Etagen werden Büro- und Praxisflächen bereitgestellt.

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	noch fertigzustellender Neubau 2019
Grundstücksfläche	rd. 5.126 m ²
Vermietbare Fläche gesamt	rd. 34.289 m ²
• Büro	2.122 m ²
• Praxis	988 m ²
• Einzelhandel	2.567 m ²
• Gastronomie	1.280 m ²
• Hotel	4.711 m ²
• Freizeit	2.905 m ²
• Pflege	4.804 m ²
• Betreutes Wohnen	3.129 m ²
• Stellplätze	11.783 m ² (300 Stück)
Anzahl der Geschosse oberirdisch	5 bzw. 6 Geschosse
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss

Das Gebäude wird eine zweckmäßige Grundrissgestaltung erhalten, die Ausstattung ist als gehoben und der Nutzwert als gut zu bewerten. Die Drittverwendungsfähigkeit ist auf der Basis der modernen Gebäudekonzeption gegeben.

Die Objektgesellschaft, über die das Anlageobjekt, sofern dieses nicht unmittelbar von der Fondsgesellschaft erworben wird, angekauft wird, firmiert als PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG und besteht auf unbestimmte Zeit.

1.2.4 Lage der Gesellschaft

1.2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -188.894,53 €. Es setzt sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, Kosten für die Jahresabschlussstellung und -prüfung und der Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten zusammen.

1.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag -192.318,78 €.

Es setzt sich zusammen aus den aus den seit Auflage der Fondsgesellschaft geleisteten Pflichteinlagen in Höhe von 20.000,00 €, dem seit Auflage der Fondsgesellschaft nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung (-52.124,06 €), dem seit Auflage der Fondsgesellschaft entstandenen Gewinn-/Verlustvortrag in Höhe von -23.424,25 €, sowie dem realisierten Ergebnis des aktuellen Geschäftsjahres in Höhe von -136.770,47 €.

1.2.4.3 Vermögenslage

Die Gesellschaft hält seit dem 16.02.2017 100 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG. Der Verkehrswert der Beteiligung zum 31.12.2018 beträgt 0,00 € und wurde gemäß § 271 Abs. 3 KAGB auf Basis der KAGB Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft zum 31.12.2018 ermittelt.

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31.12.2018 betragen insgesamt 289.116,00 €.

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2018 über Bankguthaben i. H. v. 10.360,98 €.

Es wurden Rückstellungen zum 31.12.2018 in Höhe von insgesamt 14.175,50 € gebildet, welche im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung umfassen.

Es bestehen zum 31.12.2018 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19.738,44 € und gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 445.881,82 €. Außerdem besteht eine Verbindlichkeit gegenüber der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmittel GmbH & Co. KG über die ausstehende Pflichteinlage in Höhe von 12.000,00 €. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

1.2.4.4 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2018

Bilanzielle Darstellung:

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2018	-192.318,78 €	20	-9.615,94 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum 31.12.2018 beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 20.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 20 Anteile.

Der oben genannte rechnerische Anteilwert während der Beitrittsphase berücksichtigt nicht die von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende des Platzierungszeitraums nur eingeschränkte Aussagekraft.

Wirtschaftliche Darstellung:

Zum Bilanzstichtag liegt eine von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie in Höhe von 39.420.000 € vor. Durch die Klassifizierung der Platzierungsgarantie als wirtschaftliches Eigenkapital ergibt sich zum 31.12.2018 folgender wirtschaftlicher Nettoinventarwert sowie Anteilwert:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2018	39.227.681,22 €	39.440	994,62 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt nach Beendigung der Beitrittsphase bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 39.440 Anteile.

1.2.4.5 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 2018 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	0,00 €
Verwahrstellenvergütung	0,00 €
Haftungsvergütung Komplementärin	119,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	8.275,18 €
Jahresabschlusserstellung	5.950,00 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	670,60 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	0,00 €
Steuerliche Beratung	6.833,58 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	21.848,36 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	- 11,36 %

Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	26.781,97 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den bilanziellen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	-25,29 %
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den wirtschaftlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2018)	0,12 %

1.2.4.6 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 1,00 und nach Commitment-methode 1,00. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Netting-instrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

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

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:

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

1.3 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, gab es nicht.

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurden gemäß den Vorschriften des KAGB im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft von den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dr. Helge Ludwig, Böheimstraße 8, 86153 Augsburg und Herrn Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Tobias Gilich, Haarstraße 15, 30169 Hannover („Externe Bewerter“) mit Wertermittlungstichtag vom 30.11.2016 zwei Bewertungsgutachten erstellt (ermittelte Verkehrswerte zum Stichtag 61.500.000 € bzw. 61.900.000 €). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat bei dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.- Ing (FH) Architekt Markus Obermeier das Bewertungsergebnis auf den aktuellen Stand der Marktentwicklung mit Datum 10.12.2018 anpassen lassen. Gemäß diesem Gutachten liegt der ermittelte Verkehrswert des Anlageobjektes bei 71.200.000 €.

1.4 RISIKOBERICHT

1.4.1 Risikomanagementsystem

Risiken sind genau wie Chancen wesentlicher Inhalt jeder Geschäftstätigkeit. Ohne das Eingehen von Risiken sind Chancen nicht zu verwirklichen. Ziel des Risikomanagementsystems der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es daher nicht, Risiken grundsätzlich zu vermeiden. Vielmehr soll ein transparentes Umfeld geschaffen und dadurch ein bewusster Umgang mit Risiken ermöglicht werden.

Die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelt auf Basis der Geschäftsstrategie eine daraus abgeleitete Risikostrategie. Die Risikostrategie bestimmt den Rahmen, in dem das Risikomanagementsystem zu definieren ist. Der Detaillierungsgrad der Risikostrategie spiegeln 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 investitionspezifischen, 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.

1.4.2 Risiken

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mühlheim 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. ggf. 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 Insolvenzzisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Keine Rücknahme von Anteilen/eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen.

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:



Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht abschbar. 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.

1.5 PROGNOSEBERICHT

Das Anlageobjekt wird voraussichtlich im 1. HJ 2019 fertiggestellt; der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt voraussichtlich im 2. HJ 2019. Die PATRIZIA GrundInvest wird mit dem Vertrieb der Anteile plangemäß im 2. HJ 2019 beginnen.

1.6 SONSTIGE ANGABEN

1.6.1 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

Der Gesamtpool der variablen Vergütung als die Summe der ermittelten maximal erreichbaren Beträge an variabler Vergütung wird vor Gewährung der Prüfung unterzogen, ob dieses Gesamtvolumen im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation und Liquidität der Gesellschaft angemessen ist; andernfalls sind die variablen Vergütungen (quotas) 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 2018 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.823.726 € an zum Stichtag 20 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile von 2.018.755 € und variable Vergütungsanteile von 795.700 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2018 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.067.669 € gezahlt.

Augsburg, den 10. Mai 2019

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*Joachim Fritz**Andreas Heibroek**Geschäftsführende Kommanditistin***4. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmittel 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 Stadtmittel Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmittel Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 der 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 Unvollständigkeits, 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 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 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 Stadtmittel Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2018 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 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 9. 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 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 9. Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen 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 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 - 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 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 10. Mai 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Braun, Wirtschaftsprüferin
Then, Wirtschaftsprüfer

5. BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Augsburg, den 10. Mai 2019

CB Beteiligungs GmbH
Christian Berger
Tanja Hanrieder
Jana Hanrieder
Komplementärin

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Joachim Fritz
Andreas Heibroock
Geschäftsführende Kommanditistin



Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:	3060 PATRIZIA GrundInvest, Die Stadtmitte Mühlheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	Augsburg
Datum der Unterzeichnung:	26.06.2019
Unterzeichner:	Joachim Fritz Andreas Heibroek
Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:	26.06.2019