

PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		183.270,00	209
2. Beteiligungen		84.318.289,29	71.783
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		5.250.940,05	6.655
Summe Aktiva		89.752.499,34	78.647

B. PASSIVA

	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		26.770,52	20
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		10.301,71	23
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		41.600,53	50
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditistinnen			
a) Kapitalanteile	61.104.095,00		62.390
b) Kapitalrücklage	0,00		1.990
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	37.175.382,11		24.666
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-10.491.626,11		-10.340
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.885.975,58		-152
		89.673.826,58	78.554

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Summe Passiva	89.752.499,34	78.647

Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

Investmenttätigkeit	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.000.292,39		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	20.463,46		2
Summe der Erträge		2.020.755,85	2
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-20.825,00		-21
b) Verwahrstellenvergütung	-44.920,23		-33
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.875,14		-9
d) Sonstige Aufwendungen	-57.159,90		-91
Summe der Aufwendungen		-134.780,27	-154
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.885.975,58	-152
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.885.975,58	-152
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	12.535.890,67		9.605
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-26.182,00		-26
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		12.509.708,67	9.579
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		14.395.684,25	9.427

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 Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31. 12. 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und



Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

III. Angaben zur Bilanz

1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 23.11.2017 94,9% Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG, Augsburg, und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Mainz Rheinufer

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 21.052 m².
- b) Es handelt sich um eine gemischt genutzt Immobilie (Büro- und Geschäftshaus) in Mainz.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1997 erbaut und 2017 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die vermietbare Fläche beträgt 47.892,85 m².
- e) Zum 31.12.2019 beträgt die Leerstandsquote 3,16 %.
- f) Zum 31.12.2019 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 3,16 %.
- g) Zum 31.12.2019 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 39,15 %.
- h) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen wie folgt:

31.12.2019	107,48 m ²	03.05.2025	2.189,92 m ²
31.03.2020	101,17 m ²	31.07.2025	761,68 m ²
30.06.2020	363,03 m ²	31.08.2025	804,61 m ²
31.12.2020	1.200,43 m ²	30.11.2025	293,93 m ²
31.03.2021	300,70 m ²	31.12.2025	504,14 m ²



30.04.2021	175,63 m ²	28.02.2026	5.169,39 m ²
30.06.2021	197,51 m ²	30.04.2026	703,88 m ²
31.10.2021	650,06 m ²	30.07.2026	574,62 m ²
15.12.2021	7,53 m ²	30.04.2027	1.644,81 m ²
31.03.2022	1.877,78 m ²	31.05.2027	288,47 m ²
31.08.2022	657,42 m ²	31.07.2027	1.599,18 m ²
31.10.2022	1.489,54 m ²	31.10.2027	320,80 m ²
31.12.2022	396,07 m ²	31.12.2027	1.035,90 m ²
31.01.2023	1.945,42 m ²	30.01.2028	752,07 m ²
31.08.2023	72,43 m ²	28.02.2028	472,98 m ²
30.09.2023	2.247,93 m ²	31.12.2029	1.754,10 m ²
30.11.2023	2.000,24 m ²	28.02.2030	100,86 m ²
31.12.2023	1.993,05 m ²	31.03.2031	747,28 m ²
31.01.2024	1.131,77 m ²	31.08.2031	1.140,93 m ²
31.05.2024	107,75 m ²	30.06.2032	286,60 m ²
30.06.2024	380,52 m ²	31.12.2033	885,62 m ²
31.10.2024	2.182,54 m ²	30.04.2039	2.195,93 m ²
31.03.2025	135,69 m ²	Unbefristet	1.213,27 m ²

i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 135.015.000,00 € angesetzt.

j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 261.815,68 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.

k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten vom Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier zugrunde.

l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen die Gutachterkosten in Höhe von 19.193,24 €, die Kosten für die Due Dilligence in Höhe von 46.112,98 €, die Erstbewertung in Höhe von 18.009,46 €, Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb in Höhe von 59.500,00 € sowie für die Objektaufbereitung in Höhe von 119.000,00 €.

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2019 in Höhe von 11.681,07 € und für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 €.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.301,71 € sind im Wesentlichen Kosten für Beratungsleistungen in Höhe von 1.538,08 € sowie für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 8.763,63 € enthalten. Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 10.301,71 € haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (41.600,53 €) enthalten Verbindlichkeiten für Negativzinsen in Höhe von 9.944,53 €, sowie einen Einbehalt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 31.656,00 €.

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung



1. Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen im Wesentlichen die Ausschüttung der Objektgesellschaft Patrizia GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in Höhe von 2.000.000,00 €.

2. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen Kosten für sonstige Rechts- und Beratungskosten (7.497,00 €), sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft (34.161,71 €) sowie Steuerberatungskosten (15.500,98 €) enthalten.

3. Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,99 Prozent.

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

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

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.885.975,58 €
2. Gutschrift/ Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten	1.885.975,58 €
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn /-verlust	0,00 €

2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	78.553.617,33 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-3.275.475,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.885.975,58 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	12.509.708,67 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	89.673.826,58 €

3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2019 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HBG wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftende Gesellschafterin

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €



4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	0,00 €
	0,00 €

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	62.390.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	3.118.500,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-4.404.405,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	14.174.047,33 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/ -fehlbetrag)	14.395.684,25 €
	89.673.826,58 €

4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wert des Investmentvermögens	89.673.826,58 €	78.553.617,33 €	61.780.334,52 €	-1.364,52 €
Anteilwert	1.437,31 €	1.259,07 €	1.126,29 €	-68,23 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 89.673.826,58 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.437,31 €. Insgesamt sind 62.390 Anteile im Umlauf.

VI. Sonstige Pflichtangaben

1. Gesellschafter

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

Die Komplementäre hält keinen Kapitalanteil.

2. Geschäftsführung

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

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

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

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

3. 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 12.05.2020

CB Beteiligungs GmbH

gez. Christian Berger

gez. Tanja Hanrieder

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Joachim Fritz

gez. Andreas Heibrock

1 LAGEBERICHT 2019

1.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

1.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rund zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 5,0 % 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 Liquiditätsauszahlungen - 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 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 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.



1.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM- Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 1/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KaMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

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

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

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

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

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

- Datenschutzbeauftragter:

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

- Interne Revision:

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

- Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

- Property Management/Facility Management:

HEICO Property Partners GmbH, Frankfurter Straße 39, 65189 Frankfurt.

- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:

PATRIZIA 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 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 Mainz

1.2.1.1 Makrolage Mainz

Mainz ist Landeshauptstadt und mit über 200.000 Einwohnern zugleich größte Stadt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und Teil des Wirtschaftsraumes Rhein-Main. Die Medienbranche hat mit Fernsehsendern wie dem ZDF und 3SAT und einigen Zulieferern eine tragende Rolle innerhalb der Mainzer Wirtschaft. Darüber hinaus sind neben der Hochtechnologie die Weinwirtschaft und der Tourismus wichtige Branchen. Die Johannes-Gutenberg-Universität (JGU) bietet in Rheinland-Pfalz die einzige Möglichkeit Medizin zu studieren und ist einer der größten Arbeitgeber der Stadt.

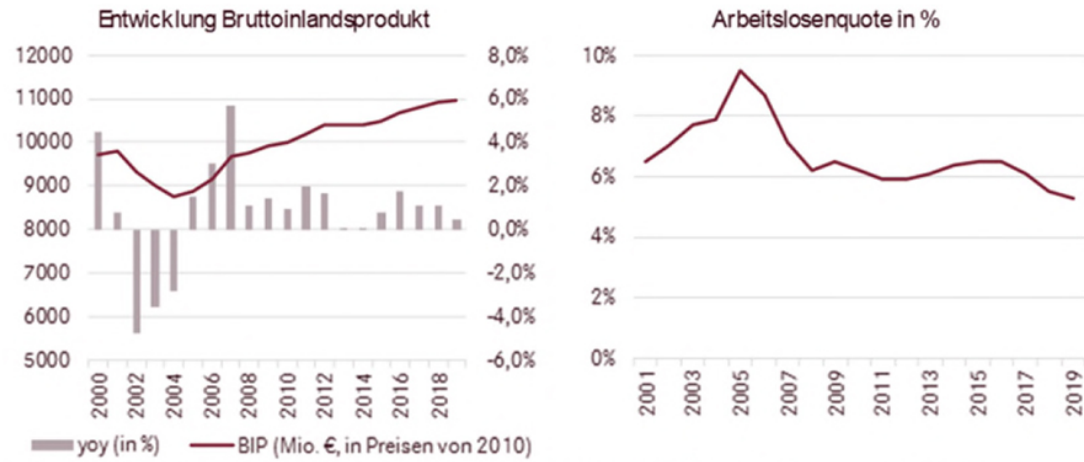
Daten und Fakten - Stadt Mainz

	Deutschland	Rheinland-Pfalz	Mainz
Einwohner (in Tsd.)	83.019	4.085	217
Bevölkerungsprognose (2019 - 2029)	0,8 %	0,4 %	6,4 %
Bruttoinlandprodukt (BIP) je Einwohner:	36.020 €	31.523 €	50.194 €
Wachstum BIP je Einwohner 2019 - 2029	8,9 %	8,5 %	0,7 %
Beschäftigte (in Tsd.)	45.249	2.057	159
Beschäftigtenwachstum 2019 -2029	-0,9 %	-2,6 %	-1,1 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2019)	5,0 %	4,3 %	5,3 %
Kaufkraft (Standd: 2019)	100,0	97,9	106,3

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

1.2.1.2 Büroimmobilienmarkt Mainz

Mainz ist mit einem Flächenbestand von etwa 1,6 Millionen Quadratmetern ein kleinerer Bürostandort. Insgesamt werden jährlich etwa 30.000 m2 Fläche umgesetzt. Der Markt ist überwiegend lokal geprägt, moderne Büroflächen entstehen im Zollhafen. Auch die Wirtschaft in Mainz setzte ihren positiven Trend der Vorjahre weiter fort, wenngleich das Wachstum eine geringere Dynamik aufweist. Die Arbeitslosenquote sank 2019 weiter auf 5,3 %.

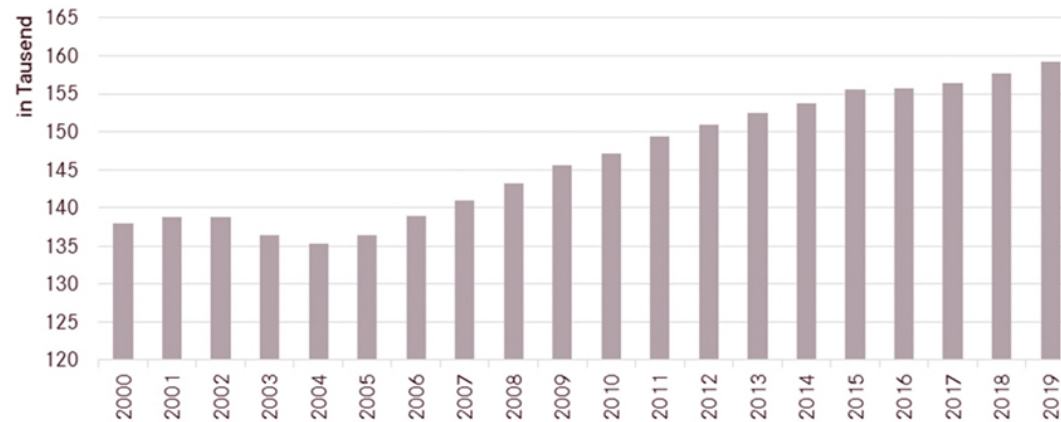


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mainz führte zu einem steten Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Gegenüber dem Vorjahr lag das Wachstum bei 1,0 %.

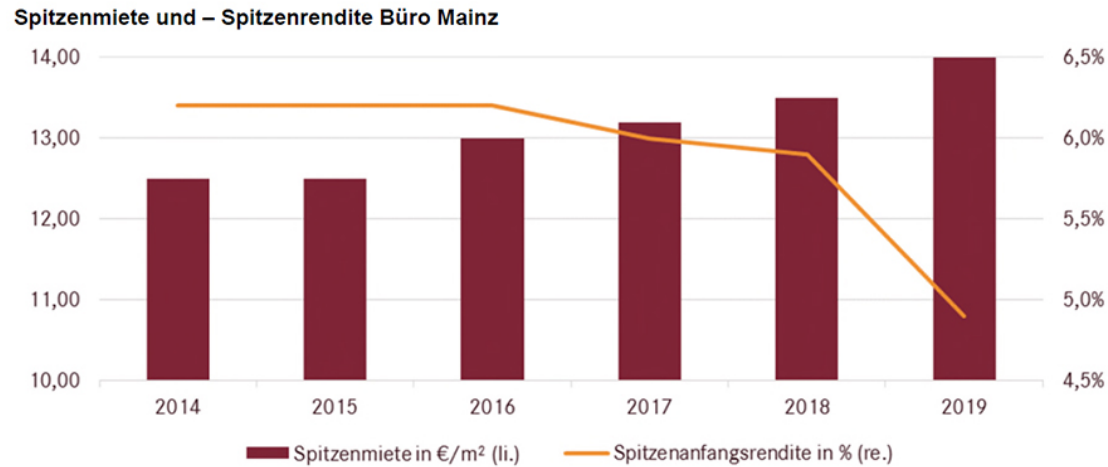
Beschäftigtenentwicklung



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics



Die Fortsetzung des Leerstandabbaus und die hohe Flächennachfrage führten dazu, dass die Mietpreise ihr Wachstum fortsetzten. In 2019 lag die Spitzenmiete bei etwa 14,00 €/m² und somit 3,7 % höher als im Vorjahr (13,50 €/m²). Die Spitzenrendite fiel weiter und lag in 2019 bei etwa 4,9 %.



Quelle: PATRIZIA, Catella

1.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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

1.2.3 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in eine gemischt genutzte Immobilie mit den Nutzungsarten Büro, Praxis- und Klinikflächen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Parken mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter in der Landeshauptstadt Mainz, welche langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll.

Zum 01.02.2017 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Immobilienanlegeobjekt	Mainz Rheinufer
Objekttyp/Nutzungsart	Büro- und Geschäftsgebäude
Adresse	Rheinstraße 4, 55116 Mainz
Baujahr	1996/97 — laufend revitalisiert
Grundstücksfläche	21.052 m ²
Vermietbare Fläche - gesamt	47.893 m ²
• Büro/Praxis	34.668 m ²
• Handel	3.318 m ²



Immobilienobjekt	Mainz Rheinufer
• Gastronomie	1.520 m ²
• Lager/Service	4.603 m ²
• Freizeit	2.517 m ²
• Sonstige	1.268 m ²
• Stellplätze	819 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2019	96,84 %
Hauptmieter	Land Rheinland-Pfalz, Deutsche Bahn AG, CBS Cologne Business School GmbH, REWE Markt GmbH, Hifi Profis Verwaltungs- und Handels GmbH, VAP Mainz GmbH & Co. KG (Vapiano), Fort Malakoff Klinik Mainz GmbH, new LIFE Wellness GmbH, Kimberly-Clark GmbH, Contipark Parkgaragensellschaft mbH, Transgourmet Deutschland, Profil Mainz GmbH & Co. KG
Jahresnettosollmiete	6.369.276 €

Das Anlageobjekt befindet sich im südlichen Bereich der Mainzer Innenstadt, unmittelbar an der Rheinstraße und wird von der Malakoff-Terrasse und dem angrenzenden Hyatt Regency Hotel eingefasst. Das Objekt schließt westlich der Rheinstraße an die Mainzer Altstadt an. Im direkten Umfeld befinden sich noch zwei weitere großflächige Büroobjekte und Wohnbebauungen im Bereich des Winterhafens. Insgesamt verfügt das Anlageobjekt über ein differenziertes Umfeld mit einer guten Infrastruktur, das durch die Bereiche „Arbeiten“, „Wohnen“ und „Einkaufen“ charakterisiert ist.

Das Büro- und Geschäftsgebäude verfügt über vier oberirdische Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und zwei Untergeschosse. Durch die Grundstruktur entstehen insgesamt sechs Innen- bzw. Lichthöfe. Der Zugang zum Anlageobjekt erfolgt über die überdachte Passage sowie über die um das Gebäude herum angeordneten Ein- und Ausgänge. Im Erdgeschoss befinden sich vor allem Einzelhandels- und Gastronomieflächen (REWE, Vapiano, etc.) sowie weitere Dienstleistungsangebote der Nahversorgung. Hinzu kommen noch die Flächen eines Fitnessstudios sowie der Mainzer Kammerspiele. Die oberen Geschosse sind hauptsächlich mit Büro- und Praxisflächen besetzt. Die Erschließung auf den Geschossen erfolgt über zentrale Mittelgänge mit beidseitiger Anordnung der Büroeinheiten. Aufgrund der Lage der Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Sanitärbereiche ist eine geschossweise Vermietung der Nutzflächen an mehrere Mieter möglich, aber auch eine etagenweise Vermietung an einen Einzelmietler realisierbar.

In 2019 wurden die Vermietungsaktivitäten weiter erfolgreich fortgesetzt. Es konnten folgende neue Mieter für das Objekt gewonnen werden:

- Intervideo Filmproduktion GmbH mit einer Fläche von rd. 575 m² mit einer Laufzeit vom 01.08.2019 bis 30.07.2026.
- Studentkompanie Projektentwicklung GmbH mit einer Fläche von rd. 380 m² mit einer Laufzeit vom 01.07.2019 bis 30.06.2024.
- Stadt Mainz mit einer Fläche von rd. 708 qm (Bürofläche) und rd. 408 m² (Gewerbefläche für Nutzung als Bürgerbüro) mit einer Laufzeit vom 01.11.2019 bis 31.10.2024.

Folgende Bestandsmieter haben ihre Mietverträge verlängert bzw. weitere Flächen angemietet:

- Copythek (rd. 124 m²) vorzeitig bis zum 28.02.2026.
- Malakoff-Apotheke (rd. 234 m²) Verlängerung um weitere fünf Jahre bis zum 31.07.2025.
- Hifi-Profis Verlängerung (rd. 1.066 m²) um weitere fünf Jahre bis zum 31.10.2024.
- impp - Institut für medizinische und pharmazeutische Prüfungsfragen weitere Anmietung von rd. 233 m² bis zum 30.04.2039.

Mit dem Gastromieter Chilli Pepper wurde der bestehende Mietvertrag (650 m²) vorzeitig zum 31.12.2019 aufgelöst.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2020 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte sowie der Flächen ohne Mietverträge mit Festlaufzeit 7,0 Jahre (VJ: 7,7 Jahre).

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 135.015.000 € (VJ: 116.600.000 €) aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 53.075.000 € bei der Bank im Bistum Essen eG aufgenommen und vollständig zum 31.01.2017 ausgezahlt. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 51.498.618,50 € (VJ: 52.018.807,50 €). Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Betrag von 735.321,17 € für Zinsen (Zinssatz 1,414 % p.a., fest bis 30.12.2026) aufgewendet.

Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 84.318.289,29 €. Die Objektgesellschaft hat gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.11.2019 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaft in Höhe von 2.000.000,00 € an die Fondsgesellschaft geleistet.

Die PATRIZIA GrundInvest wird bezüglich der Höhe und Zeitpunkt der Auszahlungen an die Anleger für das Geschäftsjahr 2019 noch entsprechende Beschlüsse fassen. Siehe hierzu die Hinweise in Ziffer 3.5 Prognosebericht.

1.2.4 Lage der Gesellschaft

1.2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 1.885.975,58 € (VJ: -151.934,67 €).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 2.000.292,39 € und sonstige Erträge in Höhe von 20.463,46 € erzielt.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung (20.825,00 €), Verwahrstellenvergütung (44.920,23 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (11.875,14 €) und sonstigen Aufwendungen (57.159,90 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlusserstellung (11.681,07 €), steuerliche Beratung (3.819,91 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten (7.497,00 €) und sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft (34.161,71 €).

1.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 89.673.826,58 € (VJ: 78.553.617,33 €) und resultiert aus Kapitalanteilen in Höhe von 61.104.095,00 €, der Kapitalrücklage in Höhe von 0,00 €, den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 37.175.382,11 €, dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -10.491.626,11 € und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.885.975,58 €. Die Kapitalrücklage sowie die Kapitalanteile haben sich aufgrund der geleisteten Auszahlungen (3.275.475,00 €) auf 0,00 € reduziert bzw. gemindert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

1.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über eine Beteiligung (94,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in Höhe von 84.318.289,29 € (VJ: 71.782.398,62 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 5.250.940,05 € (VJ: 6.654.984,76 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 183.270,00 € (VJ: 209.452,00 €). Forderungen bestehen zum Jahresultimo nicht.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung inkl. Vermögensaufstellung, Verwahrstellenvergütung sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von insgesamt 26.770,52 € (VJ: 19.745,08 €) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 10.301,71 € (VJ: 23.292,97 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 41.600,53 € (VJ: 50.180,00 €) beinhalten Verbindlichkeiten aus Kaufpreiseinhalten in Höhe von 31.656,00 € sowie Negativzinsen in Höhe von 9.944,53 €.

1.2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	in EUR	in %
Aktiva		
Beteiligungen		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	84.318.289,29	94,03
Anschaffungsnebenkosten	183.270,00	0,20
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.250.940,05	5,86
Passiva		
Rückstellungen	26.770,52	-0,03
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	10.301,71	-0,01
Sonstige Verbindlichkeiten	41.600,53	-0,05
Fondsvermögen	89.673.826,58	100,00

1.2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2019



Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2019	89.673.826,58 €	62.390	1.437,31 €
31.12.2018	78.553.617,33 €	62.390	1.259,07 €
31.12.2017	61.780.334,52 €	54.853	1.126,29 €
31.12.2016	-1.364,52 €	20	-68,23 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 62.390.000 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 62.390 Anteile.

1.2.4.6 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 und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Geschäftsjahr 2019 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	17.850,00 €
Vergütung Verwahrstelle	44.920,23 €
Vergütung Komplementärin	2.975,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	11.875,14 €
Jahresabschlusserstellung	11.681,07 €
Sonstige laufende Kosten	34.161,71 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	11.316,91 €
Gesamt	134.780,06 €
Gesamtkostenquote	
(bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,16%
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	696.335,80 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	831.115,86 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,99%

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,94 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine für 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.

1.3 NACHTRAGSBERICHT

Der Vermietungsstand zum 31.03.2020 beträgt 95,48 %.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die Auswirkungen können derzeit aufgrund der rasanten Entwicklung und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit noch nicht abgeschätzt werden.

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 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.

1.4.2 Risiken

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts 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 Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung:



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

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der 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 Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts der Objektgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie der Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft 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 Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietungsergebnis sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 94,9 % beteiligt ist, abhängig.

Aufgrund der erfolgten Nachvermietungen in 2018/2019 werden die Mieteinnahmen auf Objektebene gemäß Budgetplanung gegenüber 2019 um rd. 600.000 € höher ausfallen. Die Vermietungsaktivitäten in 2020 beruhen gemäß Jahresplanung im Wesentlichen auf der erfolgreichen Nachvermietung der Gastronomieflächen von ehemals Chilli Pepper (rd. 650 m²) sowie den noch frei stehenden Lagerflächen (1.136 m²).



Im Budget 2020 sind neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen u.a. auch noch der Abschluss der Erneuerung der Gebäudeleittechnik, die Tiefgaragensanierung und die Fortsetzung des neuen Lichtkonzepts geplant. Sämtliche Maßnahmen werden vor Auslösung noch einmal kritisch überprüft und hinterfragt (s.u.). 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 2020. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung weiterer Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Aufgrund der bezüglich der Covid-19-Pandemie gesetzlichen Bestimmungen mussten seit Mitte März die Restaurants (Vapiano sowie Sofra II), die Mainzer Kammerspiele, das Fitness-Studio sowie das Ladengeschäft Hifi-Profis schließen. Die Mieter der Büro- und Praxisflächen haben größtenteils auf Home-Office umgestellt und somit die Anzahl der anwesenden Personen im Objekt deutlich reduziert. Die Stadt Mainz hat ihr Bürgerbüro ebenfalls für den Publikumsverkehr geschlossen und die Cologne Business School hat auf Videounterricht umgestellt. Ca. acht Mieter (von 59 Mietparteien) haben sich an das Property- bzw. Assetmanagement bezüglich Mietreduzierungen bzw. -stundungen gewandt. Die Fondsgeschäftsführung wird gemeinsam mit dem Assetmanagement und den betroffenen Mietparteien zu gegebener Zeit Verhandlungen zum weiteren Vorgehen aufnehmen.

Die Fondsgeschäftsführung hat Anfang April 2020 den bereits getroffenen Auszahlungsbeschluss für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen kaufmännischen Vorsicht aus Gründen des Risiko- und Liquiditätsmanagement aufgehoben und auf bis zu sechs Monate vom 30.06.2020 bis 31.12.2020 verschoben. Sie wird den Auszahlungsbeschluss in Bezug auf die Ausschüttungshöhe und Auszahlungszeitpunkt bis spätestens 31.12.2020 überprüfen, insbesondere ob eine zusätzliche ausreichende Liquiditätsreserve für mögliche Mietausfälle, beispielsweise aufgrund neuer gesetzlicher Vorschriften, aufgebaut werden muss.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind aus heutiger Sicht auf das Geschäftsjahr 2020 und ggf. Folgejahre bezüglich Mieteinnahmen bzw. Mietausfälle sowie Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve nicht absehbar und können das Gesamtergebnis auf Fonds- wie Objektebene negativ beeinflussen. Ebenso können aktuell keine Aussagen zu einer zukünftigen Wertentwicklung getroffen werden.

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 (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 2019 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.970.925 € an durchschnittlich 20 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.311.347 € und variable Vergütungsanteile von 659.578 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2019 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 917.620 € gezahlt.

Augsburg, den 12.05.2020

CB Beteiligungs GmbH

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Geschäftsführende Kommanditistin

Andreas Heibroch

Christian Berger

Komplementärin

Tanja Hanrieder

4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2019 geprüft.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffene wirtschaftlichen Entscheidung von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 12. Mai 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Griesbeck, Wirtschaftsprüfer
Kunze-Moser, Wirtschaftsprüferin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:	3080
	PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	Augsburg
Datum der Unterzeichnung:	29.06.2020
Unterzeichner:	Joachim Fritz, Susanne Drost
	Andreas Heibroock, Nils Reschke



Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

29.06.2020

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 12.05.2020

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Tanja Hanrieder

Komplementäre