



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

## Augsburg

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### BILANZEID

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

Augsburg, den 13.06.2022

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

## 1 BILANZ ZUM 31.12.2021

#### A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	TEUR
1. Anschaffungsnebenkosten		130.906,00	157
2. Beteiligungen		84.116.049,46	84.699
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		4.791.960,66	5.014
Summe Aktiva		89.038.916,12	89.870

#### B. PASSIVA



1. Rückstellungen		23.843,77	25
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		14.021,51	11
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern		16.480,00	3
b) Andere		40.291,92	41
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	54.865.095,00		57.985
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	36.920.778,28		37.530
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-5.723.845,67		-8.607
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.882.251,31		2.882
		88.944.278,92	89.790
Summe Passiva		89.038.916,12	89.870

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

Investmenttätigkeit	2021		2020
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.000.000,00		3.000
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.890,78		2
Summe der Erträge		3.001.890,78	3.002
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-20.821,00		-20
b) Verwahrstellenvergütung	-40.056,09		-42
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.869,50		-13
d) Sonstige Aufwendungen	-46.892,88		-45
Summe der Aufwendungen		-119.639,47	-120
3. Ordentlicher Nettoertrag		2.882.251,31	2.882
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.882.251,31	2.882
5. Zeitwertveränderung			



<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
a) Erträge aus Neubewertung	0,00		381
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-583.117,68		0
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-26.182,00		-26
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-609.299,68	355
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.272.951,63	3.237

## 3 ANHANG

### 3.1 Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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

### 3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i. V. m § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für die mittelbar gehaltene Immobilie findet § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB Anwendung.

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

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

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

### 3.3 Angaben zur Bilanz

#### 3.3.1 Vermögensangaben

Seit dem 23.11.2017 hält die Gesellschaft 94,9 % Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 49.593.637,00 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV: Objekt Mainz Rheinufer, Rheinstraße 4, 55116 Mainz

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 21.052 m<sup>2</sup>.



- b) Es handelt sich um eine gemischt genutzte 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 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2021 beträgt die Leerstandsquote 3,40 %.
- f) Zum 31.12.2021 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 3,40 %.
- g) Zum 31.12.2021 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 37,32 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 6,08 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 135.230.000,00 € 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 des Dipl.-Ing. Karsten Hering zugrunde.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

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

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen. Hierunter fallen 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 €.

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 84.116.049,46 € angesetzt.

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 4.791.960,66 € enthalten.

Die Rückstellungen in Höhe von 23.843,77 € beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2021 in Höhe von 11.974,27 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 10.591,00 € und für die Veröffentlichung in Höhe von 1.278,50 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 14.021,51 € setzen sich zusammen aus Kosten für Beratungsleistungen in Höhe von 4.003,73 € sowie der Verwahrstellenvergütung in Höhe von 10.017,28 €. Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 14.021,51 € haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 16.480,00 € handelt es sich um einbehaltene Auszahlungen.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten (40.291,92 €) enthalten noch zu zahlende Negativzinsen für den Monat Dezember in Höhe von 8.635,92 € sowie einen Einbehalt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 31.656,00 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2021	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	14.021,51 €	14.021,51 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 10.889,34 €)	(VJ: 10.889,34 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	16.480,00 €	16.480,00 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 3.250,00 €)	(VJ: 3.250,00 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
Andere	40.291,92 €	8.635,92 €	31.656,00 €	0,00 €
	(VJ: 41.012,44 €)	(VJ: 9.356,44 €)	(VJ: 31.656,00 €)	(VJ: 0,00 €)
	70.793,43 €	39.137,43 €	31.656,00 €	0,00 €
	(VJ: 55.151,78 €)	(VJ: 23.495,78 €)	(VJ: 31.656,00 €)	(VJ: 0,00 €)



## 3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.4.1 Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen die Ausschüttung der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in Höhe von 3.000.000,00 €.

### 3.4.2 Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 46.892,88 € sind im Wesentlichen Kosten für sonstigen Rechts- und Beratungskosten (1.112,53 €), die Sonstigen Verwaltungskosten der Gesellschaft (27.618,07 €) sowie Steuerberatungskosten (18.162,28 €) enthalten.

### 3.4.3 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 0,88 %.

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

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

## 3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

### 3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.882.251,31 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.882.251,31 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

### 3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	89.790.827,29 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-3.119.500,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.882.251,31 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-609.299,68 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	88.944.278,92 €

### 3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

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

#### I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschaften

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (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)	-10.643.405,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	31.806.232,29 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	2.272.951,63 €
	88.944.278,92 €

**3.5.4 Vergleichende Übersicht**

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Wert des Investmentvermögens	88.944.278,92	89.790.827,29 €	89.673.826,58 €	78.553.617,33 €
Anteilwert	1.425,62 €	1.439,19 €	1.437,31 €	1.259,07 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 88.944.278,92 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.425,62 €. Insgesamt sind 62.390 Anteile im Umlauf.

**3.6 Sonstige Pflichtangaben****3.6.1 Gesellschafter**

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

**3.6.2 Geschäftsführung**

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

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

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

**3.6.3 Mitarbeiteranzahl**

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

**3.6.4 Angaben zur Transparenz**

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



### 3.6.5 Angaben zum Vergütungsbericht

#### Angaben zum Vergütungssystem:

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

#### Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

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

#### Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB:

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

### 3.6.6 Angaben zur EU-TaxVO

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments- und Rates vom 27.11.2019 ist der Fonds Artikel 6 dieser Verordnung zuzuordnen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.06.2020).

### 3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand zum 31.05.2022 beträgt 96,46 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete und 94,54 % bezogen auf die vermietbare Fläche.

Die Zahnarztpraxis Kann MVZ GmbH hat zum 02.01.2022 die bestehende Zahnarztpraxis Dres. Soibelman übernommen (Mietfläche 320,80 m<sup>2</sup>) und gleichzeitig den bestehenden Mietvertrag um weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2032 verlängert.

Zum 01.03.2022 hat die Kaiser Immobilien und Projektentwicklung GmbH ihr neues Ladenlokal (58 m<sup>2</sup>) im Anlageobjekt eröffnet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 28.02.2025.

Bei dem Mieter Deutsche Bahn AG wurde eine zum 31.03.2022 endende Anmietung einer Teilfläche in Höhe von 530 m<sup>2</sup> nicht verlängert. Die Vermietungsaktivitäten wurden bereits gestartet. Die weiteren Mietflächen (2.748 m<sup>2</sup>) der Deutsche Bahn AG haben noch eine Mietvertragslaufzeit bis zum 30.11.2023. Der Mieter Transgourmet hat im Januar 2022 fristgerecht eine Teilfläche von 328 m<sup>2</sup> zum 31.01.2023 gekündigt.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2022 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2021 eine Auszahlung in Höhe von 5,25 % zum 30.06.2022 geleistet wird.

Augsburg, den 13. Juni 2022

*CB Beteiligungs GmbH*

*gez. Christian Berger*

*gez. Tanja Hanrieder*

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Joachim Fritz*

*gez. Andreas Heibrock*



---

## LAGEBERICHT 2021

### 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche 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. Ein Gesellschafter hat sich als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

#### 1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung 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.

#### 1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

#### Umfang der Verwaltungstätigkeit:

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

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





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

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

### Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

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

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

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

- Datenschutzbeauftragter:

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

- Interne Revision:

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

- Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

- Property Management/Facility Management:

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

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

PATRIZIA AG, Fuggerstraße 26, 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.

## 2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 2.1 Standortprofil Mainz

#### 2.1.1 Makrolage Mainz

Mainz ist Landeshauptstadt und mit knapp 220.000 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. Mainz ist zudem ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit vier Hochschulen mit knapp 40.000 Studenten. Die Johannes-Gutenberg-Universität (JGU) bietet in Rheinland-Pfalz die einzige Möglichkeit Medizin zu studieren und ist einer der größten Arbeitgeber der Stadt. Zudem profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt von der Nähe zum Finanzplatz Frankfurt am Main.

#### Daten und Fakten - Stadt Mainz

	Deutschland	Rheinland-Pfalz	Mainz
Einwohner (in Tsd., 2021 Schätzung)	83.147	4.100	218

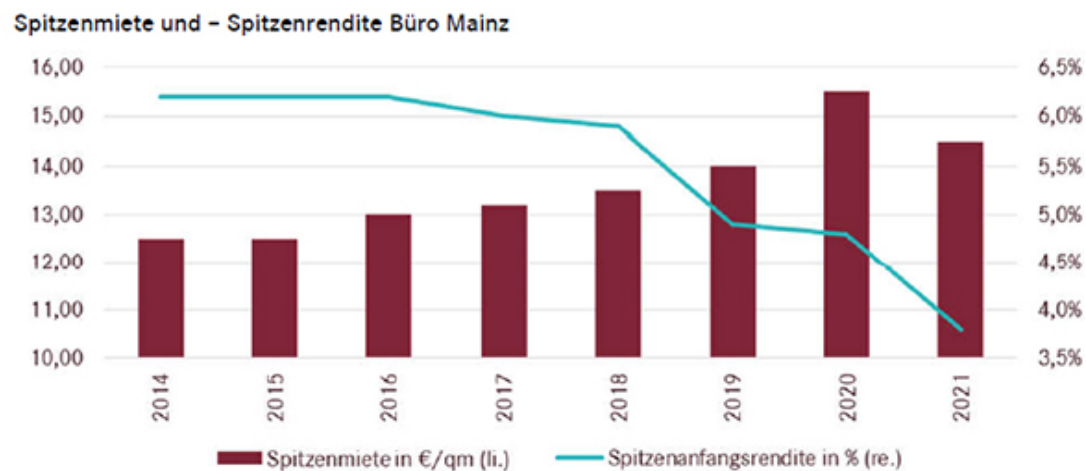
	Deutschland	Rheinland-Pfalz	Mainz
Bevölkerungsprognose (2020 - 2030)	0,1 %	-0,1 %	5,0 %
Bruttoinlandprodukt (BIP) je Einwohner (2021)	38.103 €	32.825 €	53.204 €
Wachstum BIP je Einwohner 2020 - 2030	16,1 %	13,5 %	6,5 %
Beschäftigte (in Tsd., 2021)	44.882	2.018	159
Beschäftigtenwachstum 2020 -2030	-0,9 %	-2,8 %	-2,4 %
Arbeitslosenquote (2021)	5,7 %	5,0 %	5,8 %
Kaufkraft (Stand: 2020)	100,0	97,8	106,0

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

### 2.1.2 Büroimmobilienmarkt Mainz

Mainz zählt in Deutschland als kleinerer Bürostandort mit einem Flächenbestand von etwa 1,7 Millionen Quadratmetern. Die Flächennachfrage ist hauptsächlich lokal geprägt und der Büroflächenumsatz fällt in Mainz meist vergleichsweise niedrig aus. Dieser lag im Jahr 2020 bei 55.900 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2020 bei 2,2 %.

Die Wirtschaft in Mainz zeigt nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 eine positive Entwicklung von 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich auch in Mainz wieder positiver und die Arbeitslosenquote sank um 0,3 Prozentpunkte auf 5,8 %. Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Mainz und der guten Flächennachfrage, zeigen die Büromieten deutliche Spuren der Pandemie. 2021 lag die Spitzenmiete bei 14,50 €/qm/Monat und somit 6,5 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Die Spitzenrendite fiel weiter und lag 2021 bei etwa 3,8 %.



Quelle: PATRIZIA, Catella

### 2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

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



## 2.3 Geschäftsverlauf

Das Anlageobjekt mit den nachstehenden Eckdaten wurde im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Immobilienanlagendaten	Objekt
Objekttyp/Nutzungsart	Büro- und Geschäftsgebäude
Adresse	Rheinstraße 4, 55116 Mainz
Baujahr	1996/97 - laufend revitalisiert
Grundstücksfläche	21.052 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche - gesamt	47.893 m <sup>2</sup>
• Büro/Praxis	34.668 m <sup>2</sup>
• Handel	3.318 m <sup>2</sup>
• Gastronomie	1.520 m <sup>2</sup>
• Lager/Service	4.603 m <sup>2</sup>
• Freizeit	2.517 m <sup>2</sup>
• Sonstige	1.268 m <sup>2</sup>
• Stellplätze	819 Stück
Vermietungsstand zum 31.12.2021	96,60 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete
	94,78 % bezogen auf die vermietbare Fläche
Hauptmieter	Land Rheinland-Pfalz, Deutsche Bahn AG, CBS Cologne Business School GmbH, REWE Markt GmbH, Hifi Profis Verwaltungs- und Handels GmbH, Fort Malakoff Klinik Mainz GmbH, new LIFE Wellness GmbH, Contipark Parkgaragensgesellschaft mbH, Transgourmet Deutschland, Profil Mainz GmbH & Co. KG, Stadt Mainz
Jahresnettosollmiete	7.303.216 €

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2021 stand weiterhin im Zeichen der Covid-19-Pandemie: Der Großteil der Mietflächen wird als Büro- und Praxisflächen genutzt, deren Mieter von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie weitgehend verschont geblieben sind. Die Mieter der Büro- und Praxisflächen haben größtenteils auf Home-Office umgestellt und somit hat sich die Anzahl der anwesenden Personen im Objekt deutlich reduziert. Mitte Mai 2021 konnten abhängig von der Inzidenz die Restaurants wieder öffnen. Im Dezember 2021 kam es mit der 2-G-Regel (Zutritt nur für Geimpfte und Genesene) zu nochmaligen Einschränkungen im Einzelhandel und in der Gastronomie. Für die Mainzer Kammerspiele galten unterschiedliche Regelungen bzgl. der Besucherzahlen und Sitzplatzabständen.

In 2021 gab es folgende wesentlichen Veränderungen im Mieterbestand:

- Bank für Sozialwirtschaft (318 m<sup>2</sup>, Mietvertragsende: 31.03.2022): Mit dem Mieter wurde eine Aufhebung des Mietvertrags zum 31.08.2021 vereinbart.
- ILUM:E Informatik AG (473 m<sup>2</sup>, Mietvertragsende: 28.02.2028): Der Mieter hat ab 01.01.2022 eine weitere Bürofläche mit 318 m<sup>2</sup> (ehemals Bank für Sozialwirtschaft) bis zum 31.12.2031 angemietet. Der Mieter erhält neben einem Baukostenzuschuss eine marktübliche mietfreie Zeit von sechs Monaten.
- Donner & Partner (989 m<sup>2</sup>, Mietvertragsende: 31.03.2022): Der Mieter hat seinen Mietvertrag vorzeitig um drei Jahre bis zum 31.03.2025 verlängert. Des Weiteren hat er ab 01.09.2021 seine Flächen um 270 m<sup>2</sup> (ehemals Flächen der Firma Adecco GmbH) erweitert. Auch die Erweiterungsflächen haben eine Mietvertragslaufzeit bis zum 31.03.2025. Zum 01.04.2022 erfolgt eine weitere Flächenanmietung über 504 m<sup>2</sup>. Dieser Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2027.
- Kimberly Clark (476 m<sup>2</sup>, Mietvertragsende: 31.07.2021): Der Mieter hat seinen Mietvertrag fristgerecht gekündigt. Die Vermietungsaktivitäten wurden angestoßen und es liegt ein verhandelter Mietvertrag vor; die abschließenden Unterschriften stehen noch aus.
- Profil Mainz GmbH & Co. KG (1.993 m<sup>2</sup>, Mietvertragsende: 31.12.2023): Da der Standort vom Mieter Coronabedingt aufgegeben wird, hat dieser fristgemäß zum Mietvertragsende gekündigt. Die Nachvermietungsaktivitäten haben bereits begonnen.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2022 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte sowie der Flächen ohne Mietverträge mit Festlaufzeit 6,08 Jahre (VJ: 6,5 Jahre).



In 2021 wurde mit der budgetierten, aber aufwendigen Tiefgaragensanierung im 1. UG begonnen; die Maßnahme wird gemäß der Planung in 2022 abgeschlossen sein.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 135.230.000,00 € (VJ: 134.850.000,00 €) aus. In diesem Wert sind noch durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen von 3.530.000,00 € enthalten.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 53.075.000,00 € bei der Bank im Bistum Essen eG aufgenommen und vollständig zum 31.01.2017 ausgezahlt. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 50.473.796 € (VJ: 50.983.632,00 €). Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Betrag von 720.908,56 € (VJ: 728.008,43 €) für Zinsen (Zinssatz 1,414 % p.a., fest bis 30.12.2026) aufgewendet.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende einen Kapitalanteil von 94,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 84.116.049,46 € (VJ: 84.699.167,14 €). Die Objektgesellschaft hat gemäß Gesellschafterbeschluss vom 07.12.2021 eine Auszahlung unter Wahrung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Objektgesellschaft in Höhe von 3.000.000,00 € an die Fondsgesellschaft geleistet.

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 24.06.2021 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 5,00 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

Die Betriebsprüfung für die Fonds- sowie für die Objektgesellschaft für die Jahre 2016 - 2018 wurde im Oktober 2021 abgeschlossen. In der Betriebsprüfung wurde die rückwirkende Anwendung des neuen § 6e EstG (Fondsetablierungskosten werden nunmehr als Anschaffungsnebenkosten bilanziert und müssen über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden) bereits umgesetzt. Dies hat zur Folge, dass für die einzelnen Veranlagungsjahre nun positive (und in Einzelfällen auch negative) steuerliche Ergebnisse neu festgesetzt werden. Dies zieht aus Sicht der Anleger, die an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, eine entsprechende Versteuerung (bzw. Steuererstattung) mit dem persönlichen Steuersatz nach sich.

**2.4 Lage der Gesellschaft**

**2.4.1 Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2021 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 2.882.251,31 € (VJ: 2.881.804,86 €).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 3.000.000,00 € (VJ: 3.000.000,00 €) und sonstige Erträge in Höhe von 1.890,78 € (VJ: 2.180,00 €) erzielt.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung 20.821,00 € (VJ: 20.521,06 €), Verwahrstellenvergütung 40.056,09 € (VJ: 41.691,58 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 11.869,50 € (VJ: 12.991,71 €) und sonstigen Aufwendungen 46.892,88 € (VJ: 45.170,79 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Jahresabschlussprüfung 11.974,27 € (VJ: 11.739,49 €), steuerliche Beratung 6.188,01 € (VJ: 1.485,03 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten 1.112,53 € (VJ: 1.502,80 €) und sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft 27.618,07 € (VJ: 30.443,47 €). In den Sonstigen Verwaltungskosten sind u.a. Negativzinsen in Höhe von 24.133,96 € und Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von 2.099,00 € enthalten.

**2.4.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 88.944.278,92 € und resultiert aus Kapitalanteilen in Höhe von 54.865.095,00 €, den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung in Höhe von 36.920.778,28 €, dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -5.723.845,67 € und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 2.882.251,31 €. Die Kapitalanteile haben sich aufgrund der geleisteten Auszahlungen (3.119.500,00 €) von 57.984.595,00 € auf 54.865.095,00 € gemindert.

**2.4.3 Vermögenslage**

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2021 über eine Beteiligung (94,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in Höhe von 84.116.049,46 € (VJ: 84.699.167,14 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 4.791.960,66 € (VJ: 5.014.238,84 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 130.906,00 € (VJ: 157.088,00 €). Forderungen bestehen zum Jahresultimo nicht.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses 11.974,27 € (VJ: 11.739,48 €), Jahresabschlussprüfung inkl. Vermögensaufstellung 10.591,00 € (VJ: 10.591,00 €), Verwahrstellenvergütung 0,00 € (VJ: 905,93 €) sowie die Veröffentlichungsgebühren 1.278,50 € (VJ: 1.278,50 €) in Höhe von insgesamt 23.843,77 € (VJ: 24.514,91 €) gebildet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 14.021,51 € (VJ: 10.889,34 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 56.771,92 € (VJ 44.262,44 €) beinhalten Verbindlichkeiten aus Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 31.656,00 € (VJ: 31.656,00 €), Negativzinsen in Höhe von 8.635,92 € (VJ: 9.356,44 €) sowie gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 16.480,00 € (VJ: 3.250,00 €).

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

**2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB**

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

	in EUR	in %
Aktiva		



	in EUR	in %
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	84.116.049,46	94,57
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	130.906,00	0,15
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.791.960,66	5,39
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	23.843,77	-0,03
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	14.021,51	-0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	56.771,92	-0,06
Fondsvermögen	88.944.278,92	100,00

#### 2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2021

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

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2021	88.944.278,92 €	62.390	1.425,62 €
31.12.2020	89.790.827,29 €	62.390	1.439,19 €
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.

#### 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.

Im Geschäftsjahr 2021 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	17.846,00 €
Vergütung Verwahrstelle	40.056,09 €
Vergütung Komplementärin	2.975,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	11.869,50 €
Jahresabschlusserstellung	11.974,27 €
Sonstige laufende Kosten	27.618,07 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	7.300,54 €

Gesamt	119.639,47 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,13 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft	671.193,31 €
Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft	790.832,78 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft (bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,88 %

#### 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 0,95 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.

### 3 RISIKOBERICHT

#### 3.1 Risikomanagementsystem

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

Die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelt auf Basis der Geschäftsstrategie eine daraus abgeleitete Risikostrategie. Die Risikostrategie bestimmt den Rahmen, in dem das Risikomanagementsystem zu definieren ist. Der Detaillierungsgrad der Risikostrategie spiegelt den Umfang, die Komplexität und den Risikogehalt der geplanten Geschäftsaktivitäten wider. Die Risikostrategie bildet die Grundlage für das Vorgehen innerhalb des Risikomanagements. Die Risikostrategie wird regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich überprüft und dem Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgestellt.

Zur Messung und Steuerung der investmentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

Das zentrale Risikomanagement übernimmt die Zusammenführung aller Risiken, koordiniert die Risikoidentifikation und -bewertung, überprüft Prozesse, initiiert Risikooptimierungsmaßnahmen, berät im Zuge der Risikobewältigung und -steuerung, überwacht die Risiken, koordiniert die Risikokommunikation und stellt die Risikodokumentation sicher.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt gemäß § 30 KAGB mit Verweis auf Artikel 46 bis 49 der Delegierten Verordnung (EU Nr. 231/2013), sog. Level-II-Verordnung, über ein Liquiditätsmanagementsystem für die von ihr verwalteten AIF. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Verfahren festzulegen, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen und hat zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentvermögens mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt. Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.



## 3.2 Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest 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 Zustimmungspflichtigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

### **Geschäftsführung:**

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

### **Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des 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.

#### **4 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.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird im Rahmen der Budgetplanung bei einem größtenteils unveränderten Mieterbestand von einer leicht geringeren Jahresnettosollmiete gegenüber dem Vorjahr ausgegangen.

Im Budget 2022 sind neben allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen u.a. die weitere umfangreiche Tiefgaragensanierung, die Erneuerung der Drehschiebetüre in der Passage des Anlageobjekts und die Erneuerung diverser Leitungen in der Objektinfrastruktur geplant. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der geplante Jahresüberschuss auf Objektebene über Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft wiederum Einnahmen bzw. Erträge aus der Beteiligung und somit ein positives Ergebnis für die Fondsgesellschaft im Jahr 2022 erreichen zu können. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie der Objektgesellschaft dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie zur Durchführung weiterer Instandhaltungs- und Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

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

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

Augsburg, den 13.06.2022

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*

## 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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und

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

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

–gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

#### **Grundlage für unser Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 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 von Kontrollen beinhalten können.



–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Auswahlverfahren.

München, den 13. Juni 2022

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Gläser, Wirtschaftsprüfer*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

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

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2022