

# PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

## 1 BILANZ ZUM 31.12.2022

### A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	TEUR
1. Sachanlagen	67.100.000,00	62.900
2. Anschaffungsnebenkosten	1.030.058,00	1.286
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	5.642.312,05	5.887
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	14.649,36	17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	533.453,87	372
Summe Aktiva	74.320.473,28	70.462

### B. PASSIVA

1. Rückstellungen	60.336,44	43
2. Kredite von Kreditinstituten	19.504.999,76	19.712
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.452,06	6
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.400,00	0
b) Andere	357.791,81	371
	360.191,81	371
5. Eigenkapital		
Kapitalanteil Kommanditisten		
a) Kapitalanteile	26.987.697,50	28.231
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	25.101.221,46	21.265



c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	833.917,13		-696
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.356.657,12		1.530
		54.279.493,21	50.330
Summe Passiva		74.320.473,28	70.462

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

Investmenttätigkeit	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	2.516.563,19		2.405
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.184,37		38
Summe der Erträge		2.520.747,56	2.443
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-180.480,04		-182
b) Bewirtschaftungskosten	-581.875,55		-322
c) Verwaltungsvergütung	-288.169,83		-288
d) Verwahrstellenvergütung	-30.439,43		-18
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.448,98		-13
f) Sonstige Aufwendungen	-67.676,61		-90
Summe der Aufwendungen		-1.164.090,44	-913
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.356.657,12	1.530
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.356.657,12	1.530
5. Zeitwertveränderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	4.092.779,29		5.784
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-256.312,00		-256
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		3.836.467,29	5.528
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		5.193.124,41	7,058

## 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 München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Person als persönlich 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 i.V.m. § 264a 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

Das Sachanlagevermögen 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 gemäß § 184 BewG. Durch die Gesellschaft erfolgt eine interne Überprüfung der Bewertung.

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

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

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

Der Bestand an nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten wird unter vorsichtiger Schätzung der Vermietungs- und Mietvertragssituation zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des § 249 Abs. 1 HGB i.V.m. § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

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

### 3.3 Angaben zur Bilanz

#### 3.3.1 Vermögensangaben

##### Angaben zur Immobilie gemäß § 25 Abs. 5 KARBV: München, Leopoldstraße 208

- a) Die Grundstückgröße beträgt 4.655 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um ein Büro- und Schulgebäude mit derzeit sich im Umbau befindenden zukünftigen Fitnessstudio-Flächen in München - Stadtteil Schwabing-West.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1972 erbaut, 2014/15 kernsaniert und Ende 2016 von der Fondsgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 10.213 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2022 beträgt die Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote 3,98 %.
- f) Zum 31.12.2022 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 29,07 %.
- g) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen rd. 13 Jahre.
- h) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 67.100.000,00 € angesetzt.
- i) Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2.563.119,31 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.



- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Karsten Hering zugrunde.
- k) Für das Jahr 2023 ist ein Umbau bzw. Neubau der ehemaligen Tankstellenfläche zu einem Fitnessstudio vorgesehen und die Baumaßnahme befindet sich in der Umsetzung.

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

In den Sachanlagen ist ausschließlich die Immobilie enthalten.

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehen. Hierunter fallen insbesondere die Grunderwerbsteuer (1.410.802,00 €), die Kosten für die Immobilienbewertung (15.522,73 €), die technische Due Dilligence (25.340,24 €), die Notargebühren (82.731,79 €), die rechtliche Beratung (210.215,24 €), die Maklergebühr (691.141,91 €) sowie die Objektaufbereitung (115.182,90 €).

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 5.642.312,05 € enthalten.

Die Forderungen enthalten ausstehende Mieten in Höhe von 14.649,36 €.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 533.453,87 € beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 468.001,89 €, debitorische Kreditoren in Höhe von 42.851,14 € sowie Umsatzsteuerforderungen in Höhe von 22.600,84 €.

Die Rückstellungen in Höhe von 60.336,44 € beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2022 in Höhe von 25.302,51 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 13.096,05 €, für Betriebskosten in Höhe von 9.092,80 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 8.000,00 €, für Gutachterkosten in Höhe von 4.500,00 € sowie für die Veröffentlichung in Höhe von 345,08 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Kredite von Kreditinstituten	19.504.999,76 €	207.500,04 €	1.037.500,20 €	18.259.999,52 €
	(VJ: 19.712.499,80 €)	(VJ: 207.500,04 €)	(VJ: 830.000,16 €)	(VJ: 18.674.999,60 €)
Verbindlichkeiten LuL				
aus anderen LuL	115.452,06 €	115.452,06 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 6.072,66 €)	(VJ: 6.072,66 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Gesellschaftern	2.400,00 €	2.400,00 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
Andere	357.791,81 €	357.791,81 €	0,00 €	0,00 €
	(VJ: 370.994,09 €)	(VJ: 370.994,09 €)	(VJ: 0,00 €)	(VJ: 0,00 €)
	19.980.643,63 €	683.143,91 €	1.037.500,20 €	18.259.999,52 €
	(VJ: 20.089.566,55 €)	(VJ: 584.566,79 €)	(VJ: 830.000,16 €)	(VJ: 18.674.999,60 €)

Die Kredite von Kreditinstituten resultieren aus einem Darlehensvertrag bei der Stadtsparkasse Augsburg in Höhe von ursprünglich 20.750.000,00 €, der durch eine erstrangige Buchgrundschuld über 20.750.000,00 € an der Immobilie sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzahlungen besichert ist. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30.12.2026. Im Berichtsjahr wurden 207.500,04 € getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Kosten für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 115.452,06 €.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 360.191,81 € enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 346.727,50 €.

**3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

**3.4.1 Erträge aus Sachwerten**



Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 2.520.747,56 € setzen sich aus den umsatzsteuerpflichtigen Mieterlösen in Höhe von 1.779,80 €, umsatzsteuerfreien Mieterlösen in Höhe von 2.109.320,40 €, umsatzsteuerfreien Nebenkostenerlösen in Höhe von 266.172,19 €, umsatzsteuerpflichtigen Nebenkostenerlösen in Höhe von 11.120,31 €, Erträgen aus der Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten in Höhe von 128.170,49 € sowie sonstigen Erträgen in Höhe von 4.184,37 € zusammen.

### 3.4.2 Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 288.169,83 € beinhaltet die Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 276.666,93 € sowie die Komplementärvergütung in Höhe von 11.502,90 €.

### 3.4.3 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 67.676,61 € enthalten im Wesentlichen Kosten für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 25.302,51 €, Einzelwertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von 16.436,96 €, Negativzinsen in Höhe von 8.900,35 €, Kosten für Steuerliche Beratung in Höhe von 8.269,80 € sowie Gutachterkosten in Höhe von 5.176,30 €.

### 3.4.4 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

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.

Die Gesamtkostenquote beträgt 0,74 %.

### 3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

#### 3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.356.657,12 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.356.657,12 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

#### 3.5.2 Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	50.329.928,80 €
1. Entnahmen des Vorjahres	-1.243.560,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.356.657,12 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.836.467,29 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	54.279.493,21 €

#### 3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2022 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB wie folgt dar:

##### I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter



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

**II. Kapitalanteil Kommanditisten**

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	1.670.000,00 €
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)	29.419.000,00 €
3. Kapitalkonto III (Ausgabeaufschlag)	1.550.000,00 €
4. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)	-5.651.302,50 €
5. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	22.098.671,30 €
6. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	5.193.124,41 €
	54.279.493,21 €

**3.5.4 Vergleichende Übersicht**

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Investmentvermögens	54.279.493,21 €	50.329.928,80 €	44.516.023,85 €	42.639.292,52 €
Anteilwert	1.745,94 €	1.618,90 €	1.431,89 €	1.371,52 €

**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 54.279.493,21 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 1.745,94 €. Insgesamt sind 31.089 Anteile im Umlauf.

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

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

**3.6.2 Geschäftsführung**

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

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

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 89.000,00 €.

**3.6.3 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.

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

### 3.6.5 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 2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 3.219.494,00 € an durchschnittlich 25 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer und Aushilfen) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.433.065,39 € und variable Vergütungsanteile von 786.428,61 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2022 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.010.691,11 € gezahlt.

### 3.7 Nachtragsbericht

Der Vermietungsstand im März 2023 beträgt 95,60 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete.

Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2023 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von 4,0 % zum 30.06.2023 geleistet wird.

Augsburg, den 28. April 2023

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibroek*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*



---

## LAGEBERICHT 2022

### 1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Ein Gesellschafter hat sich als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

#### 1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjektes wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjektes von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 % p.a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjektes sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalmehrung durch aktives Management des Anlageobjektes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der Erwerb und das Halten des Anlageobjektes, welches langfristig 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 Erwerb des Anlageobjektes, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Da die Gesellschaft in ein Anlageobjekt investiert, welches von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abweicht, erfolgt die Investition unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. a) 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 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften (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, Abraham-Lincoln-Str. 20, 65189 Wiesbaden.
- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:
- PATRIZIA SE, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

### Leitung und Kontrolle:

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

## 2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 2.1 Standortprofil München

#### 2.1.1 Makrolage München

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,5 Mio. Einwohnern die größte Stadt Bayerns und drittgrößte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Die Münchner Wirtschaft ist eine der leistungsstärksten der Bundesrepublik. Wichtige Wirtschaftszweige in München sind Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik und Softwareindustrie. Daneben ist München auch wichtiger Finanzstandort und das Versicherungszentrum Deutschlands (Allianz, Munich Re). München verfügt über zwei große Universitäten, die beide zu den neun deutschen Eliteuniversitäten gehören. Darüber hinaus sind in München Hochschulen privater und kirchlicher Träger sowie zahlreiche Akademien und Institute ansässig.

#### Daten und Fakten - Stadt München

	DEUTSCHLAND	BAYERN	München
Einwohner (in Tsd., 2021)	83.237	13.177	1.488
Bevölkerungsprognose (2022 - 2032)	-0,1 %	2,5 %	6,4 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner (2022)	38.912 €	45.654 €	78.640 €



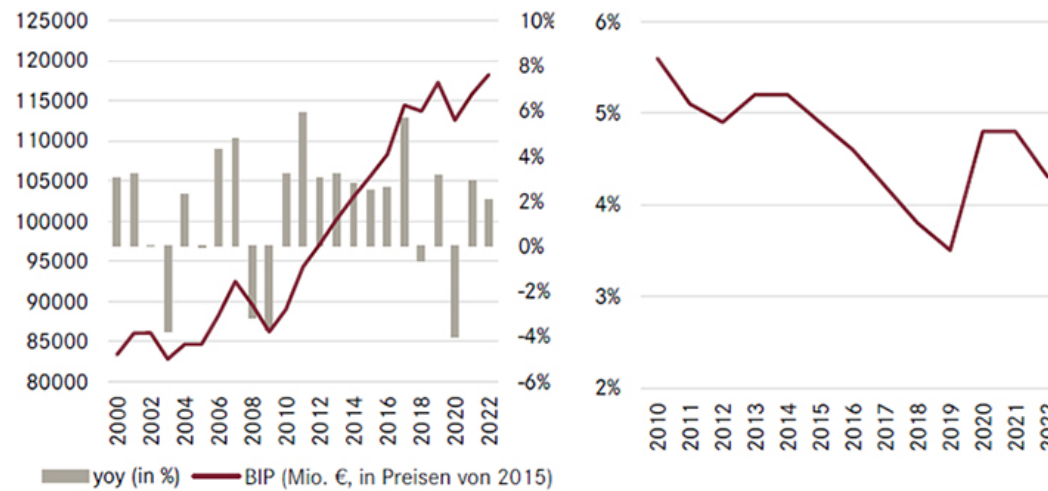
	DEUTSCHLAND	BAYERN	München
Wachstum (BIP) je Einwohner 2022 - 2032	10,7 %	10,8 %	8,6 %
Beschäftigte (in Tsd., 2022)	45.528	7.785	1.173
Beschäftigtenwachstum 2022 - 2032	-3,2 %	-1,0 %	1,7 %
Arbeitslosenquote (Stand: 2022)	5,3 %	3,1 %	4,3 %
Kaufkraft (Stand: 2021)	100,0	108,6	130,5

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

### 2.1.2 Büroimmobilienmarkt München

Auch der Wirtschaftsstandort München war von den ökonomischen Auswirkungen der Corona-Krise stark betroffen. Das Bruttoinlandsprodukt erholte sich jedoch auch im zweiten Jahr nach der Krise und verzeichnete im Jahr 2022 einen Anstieg von 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote sank 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf 4,3 %.

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



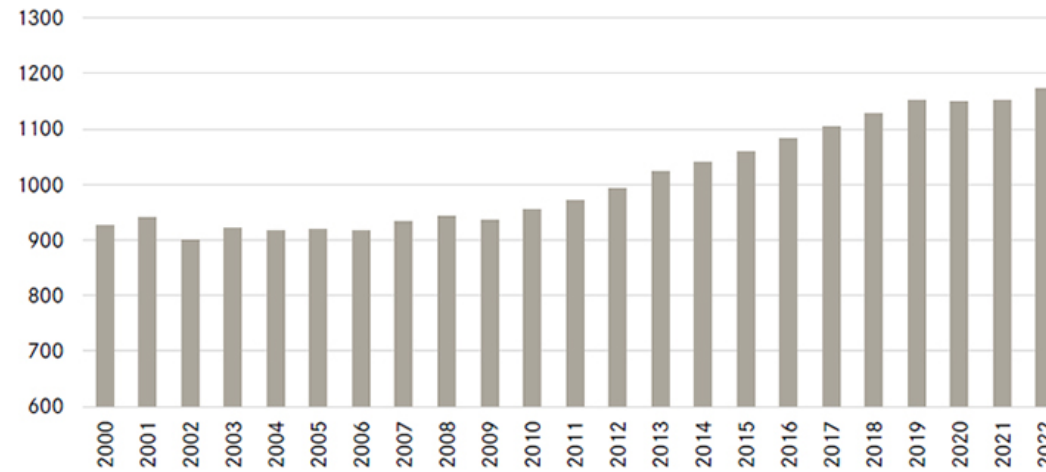
Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Quelle: PATRIZIA, Bundesagentur für Arbeit

München ist einer der größten Beschäftigungsstandorte Deutschlands. Nach einem kurzen Abflachen der Beschäftigtenzahlen im Zuge der Corona-Pandemie, setzte das Beschäftigtenwachstum seinen positiven Trend der letzten Jahre fort und es konnte im Jahr 2022 ein Anstieg von 1,8 % beobachtet werden.



### Beschäftigtenentwicklung

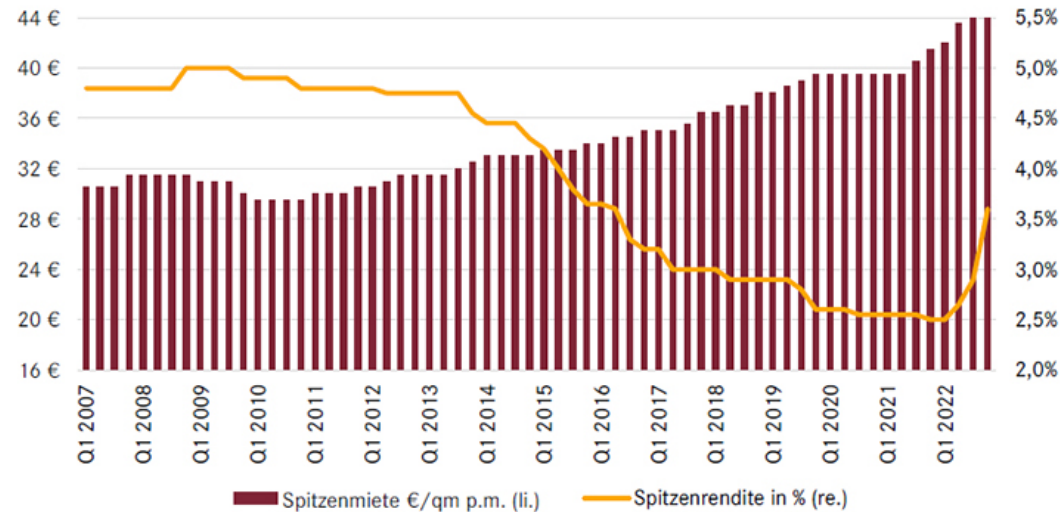


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt war 2022 eine positive Entwicklung zu beobachten. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 14,4 % an. Die Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr leicht um 12 Basispunkte auf 4,35 % im vierten Quartal 2022. Während die Spitzenmiete in 2022 weiter um 8,4 % auf 45,00 €/m<sup>2</sup> anstieg, kamen die Spitzenrenditen im Jahresverlauf zunehmend unter Aufwärtsdruck und stiegen um 1,3 Prozentpunkte auf 3,6 %.



Spitzenmiete und Spitzenrendite Büro München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

### 2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle erforderlichen Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements aus. In diesem Rahmen setzt die KVG aktuell das Umbauprojekt der Tankstellenfläche in ein Fitnessstudio um und beauftragte hierfür Planer, Architekten und Bauunternehmen. Der Mietvertrag mit dem Tankstellenbetreiber wurde bereits zum 31.12.2021 gekündigt. Mit dem Mieter „FIT STAR München 10 GmbH & Co. KG“ wurde im Berichtsjahr ein Mietvertrag zu 25 €/m<sup>2</sup> pro Monat mit einer Laufzeit von 15 Jahren zuzüglich Verlängerungsoptionen des Mieters um 2 mal 5 Jahre abgeschlossen. Der Mietbeginn soll spätestens zum 31.12.2023 erfolgen. Die Tätigkeiten zum Umbau der Flächen laufen und erste Maßnahmen wurden umgesetzt. Es wird angestrebt den Umbau im Jahr 2023 abzuschließen. Zur Finanzierung der gegenüber den angenommenen Kosten bei Auflage des Fonds nun höheren kalkulierten Umbaukosten prüft die KVG derzeit die Aufnahme einer projektbezogenen Fremdfinanzierung in Höhe von rund 2,5 Mio. €, welche spätestens Anfang des 2. Quartals 2023 mit der finanzierenden Bank vertraglich fixiert werden soll.

### 2.3 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft in eine gewerbliche Immobilie in München, die größtenteils als internationale Privatschule (Bavarian International School) genutzt wird, welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte mit der Kaufpreiszahlung am 30.12.2016.

Immobilienobjekt	München Leopoldstraße
Objekttyp/Nutzungsart	Büro- und Schulgebäude mit derzeit sich im Umbau befindenden zukünftigen Fitnessstudio-Flächen
Adresse	80804 München, Leopoldstraße 208
Baujahr	1972 (kernsaniert 2014/15)
Grundstücksfläche	4.655 m <sup>2</sup>



Mietfläche gesamt	10.213 m <sup>2</sup>
Büro/Schule	8.004 m <sup>2</sup>
Lager/Technikräume	259 m <sup>2</sup>
Leerstand (Fläche im Umbau)	1.950 m <sup>2</sup>
Stellplätze	74
Vermietungsstand zum 31.12.2022	96,02 %
Hauptmieter	Bavarian International School gAG (BIS)
Jahresnettomiete (Soll)	2.198.906 €

Die Immobilie liegt innerhalb des Mittleren Rings im Stadtbezirk Schwabing-Freimann, einem der 25 Stadtbezirke der Landeshauptstadt München und dort nahe dem Englischen Garten sowie der Parkstadt Schwabing, wo unter anderem die internationalen Unternehmen IBM, Amazon, MAN, Osram und Microsoft ansässig sind. Die Verkehrsanbindung, insbesondere auch an den ÖPNV, ist als sehr gut zu bezeichnen. Direkt am Anlageobjekt befindet sich eine Bushaltestelle von der zwei Buslinien zur nächsten U-Bahn-Haltestelle Scheidplatz führen. Des Weiteren befindet sich fußläufig eine Tramstation, die in wenigen Minuten zur „Münchener Freiheit“ fährt. Rund 19 Minuten dauert die Fahrt per Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Münchner Hauptbahnhof, der Flughafen liegt etwa 26 Minuten Fahrtzeit entfernt.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, dem darüber liegenden Basement mit verkleinerter Nutzfläche und einem Außenbereich sowie darüber Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss und ein flächenreduziertes Staffelgeschoss. Im Rahmen der Kernsanierung im Jahr 2014/2015 wurden die zurückgebauten Bestandsfassaden mit einer neuen Glasfassade versehen. Das Foyer im Erdgeschoss wartet mit einer raumhoch verglasten Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium auf. Fenster- und Türelemente sorgen für eine großzügige natürliche Belichtung. Das Objekt verfügt über eine großflächige Außenanlage. Im nördlichen Bereich befinden sich die Radstellplätze und die Zuwegung der Anlieferung. In diesem Bereich werden auch die Schüler, die mit Kleinbussen zur Schule gelangen, abgesetzt und wieder eingesammelt. In der südlichen Hälfte des Grundstücks dominieren Freiflächen für Spiel und Aufenthalt. Zentrum hierbei bildet eine Kiesfläche mit Baumbestand und verschiedenen Spielgeräten. Der Ausführungs- und Ausbaustandard wird als mittel bis hochwertig eingestuft.

Der Mietvertrag mit der BIS begann am 01.01.2016 und endet am 30.06.2036. Das Mietverhältnis mit BP begann am 01.01.2002 und endete am 31.12.2021. Somit beträgt die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 01.01.2022 rd. 13,3 Jahre. Das Mietverhältnis mit dem Mieter „FIT STAR München 10 GmbH & Co. KG“ wurde hierin noch nicht berücksichtigt. Der Mietbeginn soll spätestens zum 31.12.2023 erfolgen.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 67.100.000 € aus (VJ: 62.900.000 €).

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Zum 30.06.2022 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 4,0 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

## 2.4 Lage der Gesellschaft

### 2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 1.356.657,12 € (VJ: 1.529.605,19 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft in Höhe von 2.520.747,56 € (VJ: 2.443.017,55 €) setzen sich aus den umsatzsteuerpflichtigen Mieterlösen in Höhe von 1.779,80 € (VJ: 82.342,95 €), umsatzsteuerfreien Mieterlösen in Höhe von 2.109.320,40 € (VJ: 2.010.867,24 €), umsatzsteuerfreien Nebenkostenerlösen in Höhe von 266.172,19 € (VJ: 269.088,30 €), umsatzsteuerpflichtigen Nebenkostenerlösen in Höhe von 11.120,31 € (VJ: 28.613,03 €), Erträgen aus der Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten in Höhe von 128.170,49 € (VJ: 14.350,09 €) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 4.184,37 € (VJ: 37.755,94 €) zusammen.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 1.164.090,44 € (VJ: 913.412,36 €) setzen sich zusammen aus: Zinsen für das Darlehen in Höhe von 180.480,04 € (VJ: 182.389,04 €), Bewirtschaftungskosten in Höhe von 581.875,55 € (VJ: 322.137,45 €), Verwaltungsvergütung in Höhe von 288.169,83 € (VJ: 288.367,98 €), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 30.439,43 € (VJ: 17.878,60 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 15.448,98 € (VJ: 12.670,89 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 67.676,61 € (89.968,40 €).

### 2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 54.279.493,21 € (VJ: 50.329.928,80 €) und resultiert aus den geleisteten Kapitalanteilen aller Gesellschafter in Höhe von 26.987.697,50 € (VJ: 28.231.257,50 €), den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 25.101.221,46 € (VJ: 21.264.754,17 €), dem Verlustvortrag in Höhe von 833.917,13 € (VJ: -695.688,06 €) sowie dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.356.657,12 € (VJ: 1.529.605,19 €). Die Kapitalanteile von 28.231.257,50 € aus dem Geschäftsjahr 2021 wurden um die im Jahr 2022 gezahlte Auszahlung in Höhe von 1.243.560,00 € verringert. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

### 2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über Sachanlagen in Höhe von 67.100.000,00 € (VJ: 62.900.000,00 €) sowie über Bankguthaben in Höhe von 5.642.312,05 € (VJ: 5.887.425,57 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten auf die Sachanlage in Höhe von 1.030.058,00 € (VJ: 1.286.370,00 €). Forderungen bestehen zum 31.12.2022 in Höhe von 14.649,36 € (VJ: 16.872,99 €) und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 533.453,87 € (VJ: 371.729,67 €).

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, die Jahresabschlussprüfung, die Verwahrstelle, die Veröffentlichungsgebühren, Betriebskosten sowie Gutachterkosten in Höhe von insgesamt 60.336,44 € (VJ: 42.902,88 €) gebildet.

Die Fondsgesellschaft hat bei der Sparkasse Augsburg ein langfristiges Darlehen aufgenommen, welches durch eine erstrangige Buchgrundschuld über 20.750.000,00 € an der Immobilie sowie der Abtretung von Miet- und Pachtzahlungen besichert ist:

Ursprünglicher Betrag	20.750.000,00 €
Zinsen nominal	0,920 % p.a., fest bis 30.12.2026
Tilgung	Tilgung jährlich 207.500,04 €, jeweils am 30. monatlich, erstmalig am 30.01.2017
Fälligkeit:	30.12.2026
Zinszahlungen in 2022	180.480,04 €
Darlehensstand zum 31.12.2022	19.504.999,76 €

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 115.452,06 € (VJ: 6.072,66 €) und beinhalten Bewirtschaftungskosten der Immobilie in Höhe von 1 15.452,06 € (VJ: 6.072,66 €). Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 360.191,81 € (VJ: 370.994,09 €) beinhalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 339.687,00 € (VJ: 339.687,00 €).

Die Ertragslage ist im Vergleich zum Vorjahr geringer. Abweichungen resultieren im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen (hier insbesondere höheren Bewirtschaftungskosten als im Vorjahr). Die Finanzlage hat sich im Geschäftsjahr positiv entwickelt. Sie resultiert im Wesentlichen aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung. In Summe hat sich die Finanzlage um 3,9 Mio. EUR verbessert. Die Vermögenslage hat sich analog zur Finanzlage aufgrund des höheren Verkehrswertes positiv entwickelt. Die Gesellschaft verfügt im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

#### 2.4.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	in EUR	in %
<b>Aktiva</b>		
Sachanlagen	67.100.000,00	123,62
Anschaffungsnebenkosten	1.030.058,00	1,90
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.642.312,05	10,39
Forderungen	14.649,36	0,03
Sonstige Vermögensgegenstände	533.453,87	0,98
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	60.336,44	-0,11
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme	19.504.999,76	-35,93
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	115.452,06	-0,21
Sonstige Verbindlichkeiten	360.191,81	-0,66
Fondsvermögen	54.279.493,21	100,00

#### 2.4.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2022

##### Bilanzielle Darstellung:

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

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2022	54.279.493,21 €	31.089	1.745,94 €
31.12.2021	50.329.928,80 €	31.089	1.618,90 €
31.12.2020	44.516.023,85 €	31.089	1.431,89 €
31.12.2019	42.639.292,52 €	31.089	1.371,52 €
31.12.2018	37.909.244,60 €	31.089	1.219,38 €
31.12.2017	32.351.159,22 €	29.709	1.088,93 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 31.089.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 31.089 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 und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2022 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	276.666,93 €
Vergütung Verwahrstelle	30.439,43 €
Vergütung Komplementärin	11.502,90 €
Kosten für die Bewertung	5.176,30 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	15.448,98 €
Jahresabschlusserstellung	25.302,51 €
Sonstige laufende Kosten	10.370,48 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	2.120,56 €
Steuerliche Beratung	8.269,80 €
Gesamt	385.297,89 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf durchschnittlichen Nettoinventarwert)	0,74 %

#### 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 des maximalen Umfangs 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 1,26 und nach Commitmentmethode 1,26. 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 Risiko Gehalt 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 München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgend genannten Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine vollständige Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

#### **Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte/fehlende Risikomischung:**

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. Weder die PATRIZIA GrundInvest noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. 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. Umbau und 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. Es können Schadensereignisse eintreten, die unter Umständen nicht oder nicht vollständig versichert oder versicherbar sind. Auch Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Insbesondere durch die Inflations- und Kostenentwicklung kann es voraussichtlich in den nächsten Jahren dazu kommen, dass vereinzelt Mieter ihre Mieten nicht leisten können und es zu entsprechenden Nachvermietungen kommen wird. Auch Mietanpassungen bzw. Neuvermietungen können hierdurch erschwert werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kann es zu einer Bereinigung der Immobilienbewertung kommen, die sich dann in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlägt. Aktuell geht die PATRIZIA GrundInvest von keinem hohen Risiko aus.

Vorliegend investiert die Fondsgesellschaft in nur eine Immobilie, die bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation der Vermietungsstruktur aufweist, so dass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken sowie keine Streuung des Ausfallrisikos stattfindet. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagensegment ausgeglichen werden. Die Entwicklung der Fondsgesellschaft ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der gehaltenen Immobilie und deren Mieter, als dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation der Fall wäre. Das Risiko einer negativen Entwicklung der Fondsgesellschaft und damit auch der Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft ist entsprechend erhöht und es besteht mangels Risikomischung ein besonderes Ausfallrisiko.

#### **Fremdfinanzierung:**

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft 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 nicht in der Lage ist, 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 verzeichnen 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 sowie der zeitgleichen Wahrnehmung der Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditistin durch die PATRIZIA GrundInvest) 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 (einschließlich der Grunderwerbsteuerlichen), 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, Verwaltungspraxis oder Rechtsvorschriften.

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

#### **Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):**

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

#### **4 AUSBLICK**

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen des Anlageobjektes und den aufzuwendenden Ausgaben sowie von der Wertentwicklung des Anlageobjekts abhängig. Für das Geschäftsjahr 2023 wird, trotz höherer Umbaukosten gegenüber den angenommenen Kosten bei Auflage des Fonds für den Umbau der Tankstellenfläche zu einem Fitnessstudio, aufgrund des Vermietungsstandes des Anlageobjektes und der vereinbarten Indexierung des Mietvertrages mit der Bavarian International School gAG (BIS) von einer, vorbehaltlich der nachstehenden Ausführungen, im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich gleichbleibenden Entwicklung des Geschäftsverlaufs ausgegangen.

Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Diese steht darüber hinaus konzeptgemäß zur Deckung der Umbau- und Vermietungskosten der ehemaligen Tankstellenflächen, zur etwaigen Deckung weiterer Instandhaltungs- und Vermietungskosten und für unvorhergesehene Ausgaben während der weiteren Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.



Die Zinsbindungsfrist für das anteilige Fremdkapital der Fondsgesellschaft läuft mittelfristig aus, so dass sich hieraus Auswirkungen, u.a. auf die möglichen Auszahlungen in der Zukunft ergeben können, auch wenn dies für das Jahr 2023 auf Basis der Budgetplanungen noch nicht zu erwarten ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft analysiert diesbezüglich die weitere Markt- und Zinsentwicklung und berichtet im Rahmen des zukünftigen Reportings an die Anleger.

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

Augsburg, den 28. April 2023

*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 München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

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

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

München, 28. April 2023

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*  
*Pia Anna Quinkert, Wirtschaftsprüferin*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

19.07.2023

**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 28. April 2023

*PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*Joachim Fritz*

*Andreas Heibrock*

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*CB Beteiligungs GmbH*

*Christian Berger*

*Tanja Hanrieder*

*Komplementärin*