

# JAHRESBERICHT ZUM 31.12.2016

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



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Jahresabschluss.....	4
1.1.	Bilanz zum 31.12.2016 .....	4
1.2.	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 11.10. bis zum 31.12.2016 .....	5
1.3.	Anhang.....	6
1.3.1.	Allgemeine Angaben .....	6
1.3.2.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	6
1.3.3.	Angaben zur Bilanz.....	7
1.3.4.	Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz .....	7
1.3.5.	Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	8
1.3.6.	Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung.....	8
1.3.6.1.	Verwendungsrechnung .....	8
1.3.6.2.	Entwicklungsrechnung.....	8
1.3.6.3.	Entwicklung der Kapitalkonten.....	9
1.3.6.4.	Vergleichende Übersicht.....	9
1.3.6.5.	Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV .....	9
1.3.7.	Sonstige Pflichtangaben.....	9
2.	Lagebericht 2016 .....	11
2.1	Grundlagen der Gesellschaft.....	11
2.1.1	Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen.....	11
2.1.2	Anlagestrategie und Anlageziele .....	15
2.1.3	Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	16
2.2	Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht .....	17
2.2.1	Standortprofil Mainz.....	17
2.2.1.1	Makrolage Mainz .....	17
2.2.1.2	Büroimmobilienmarkt Mainz.....	18
2.2.2	Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum .....	19
2.2.3	Geschäftsverlauf.....	19
2.2.4	Lage der Gesellschaft .....	19
2.2.4.1	Ertragslage.....	19
2.2.4.2	Finanzlage .....	20
2.2.4.3	Vermögenslage.....	20
2.2.4.4	Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2016.....	20
2.2.4.5	Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote.....	21

2.2.4.6	Angaben gemäß § 300 KAGB .....	21
2.3	Nachtragsbericht.....	21
2.4	Risikobericht .....	22
2.4.1	Risikomanagementsystem .....	22
2.4.2	Risiken .....	23
2.5	Sonstige Angaben .....	25
2.5.1	Vergütungsbericht .....	25
3.	Bilanzeit .....	27
4.	Vermerk des Abschlussprüfers.....	28

## 1. JAHRESABSCHLUSS

### 1.1. BILANZ ZUM 31.12.2016

Investmentanlagevermögen	31.12.2016		11.10.2016
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Anschaffungsnebenkosten		65.306,22	0
2. Beteiligungen		749,00	
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben		351.289,99	0
4. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	13.292,50 <u>0,00</u>		<u>20</u>
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlage		13.292,50	
5. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten		1.364,52	0
Summe Aktiva		432.002,23	20
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		18.414,06	0
2. Kredite von Kreditinstituten		346.000,00	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
c) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	65.306,22		0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.521,60</u>		<u>0</u>
		66.827,82	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten Andere		760,35	0
5. Eigenkapital Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	-1.364,52		20
b) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	1.364,52		<u>0</u>
		0	20
Summe Passiva		432.002,23	20

## 1.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 11.10. BIS ZUM 31.12.2016

Investmenttätigkeit	EUR	EUR
<b>1. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.393,61	
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.109,06	
c) Sonstige Aufwendungen	<u>-12.861,85</u>	
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<u><b>-21.364,52</b></u>
<b>2. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<u><b>-21.364,52</b></u>
<b>3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<b>-21.364,52</b>
<b>4. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<u><b>-21.364,52</b></u>

## 1.3. ANHANG

### 1.3.1. 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 für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11.10. bis 31.12.2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. 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.

### 1.3.2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung 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.

Die Beteiligung wird gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i. V. m § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Die Beteiligung wird in den ersten zwölf Monaten mit ihrem Nominalwert angesetzt.

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

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung des Unternehmens aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein negatives Eigenkapital auf. Die Gesellschaft ist bilanziell, nicht aber im insolvenzrechtlichen Sinne überschuldet. Bei dem negativen Ergebnis handelt es sich um geplante Verluste während der Gründungsphase. Über die gesamte Fondslaufzeit wird nach aktueller Prognose ein Totalgewinn erwirtschaftet. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

### 1.3.3. Angaben zur Bilanz

Die Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV sind nicht erforderlich, da die Investitionen erst im Folgejahr getätigt werden.

### 1.3.4. 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 € sowie die Due Dilligence in Höhe von 46.112,98 €.

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

Die Rückstellungen beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2016 in Höhe von 11.305,00 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 6.930,56 € sowie für die Veröffentlichung in Höhe von 178,50 €.

In den Krediten ist das für die kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommene Darlehen abgebildet.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (66.827,82 €) sind im Wesentlichen Kosten für Gutachter für den Ankauf sowie der Due Diligence enthalten. Davon entfallen 100,00 € auf Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern. Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 66.827,82 € haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den Sonstigen Verbindlichkeiten ist die ausstehende Einlage an die Objektgesellschaft enthalten.

### 1.3.5. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind Gründungskosten in Höhe von 1.269,18 € und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 11.305,00 € sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 252,42 € und sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 35,25 € enthalten.

#### Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Auf die Angabe der Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB wurde verzichtet, da die Bezugsgröße – der durchschnittliche Nettoinventarwert – negativ ist und die Quote somit keine Aussagekraft hat. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise ist im Lagebericht dargestellt.

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.

### 1.3.6. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

#### 1.3.6.1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-21.364,52 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-21.364,52 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00 €</u>

#### 1.3.6.2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	20.000,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-21.364,52 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	<u>0,00 €</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	<u>-1.364,52 €</u>



### 1.3.6.3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2016 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

#### I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschaften

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (bewegliches Kapitalkonto)	<u>0,00 €</u>
	<u>0,00 €</u>

#### II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	20.000,00 €
2. Kapitalkonto II (bewegliches Kapitalkonto)	<u>-21.364,52 €</u>
	<u>-1.364,52 €</u>

### 1.3.6.4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2016
Wert des Investmentvermögens	-1.364,52 €
Anteilwert	-68,23 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag -1.364,52 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von -68,23 €. Insgesamt sind 20 Anteile im Umlauf.

### 1.3.7. Sonstige Pflichtangaben

#### Gesellschafter:

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

#### Geschäftsführung:

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

- ◆ Herr Joachim Fritz, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Inning am Ammersee,
- ◆ Herr Andreas Heibroek, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Putzbrunn,
- ◆ Herr Georg Henrich Prinz zu Stolberg Wernigerode, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Wentorf (bis 01. April 2017).

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

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -21.364,52 € festzustellen und gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages den Kapitalkonten der Gesellschafter zu belasten.

Angaben zur Transparenz:

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

Augsburg, den 09.06.2017

PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz  
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibrock



Christian Berger  
Komplementärin

## 2. LAGEBERICHT 2016

### 2.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 2.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

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

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

Gesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg HRA 19007
Steuernummer	103/172/18406
Emissionsjahr	2017 (Platzierungsbeginn)
ISIN	DE000A2DP669
WKN	A2DP66
Anzahl Gesellschafter	2
Anzahl der umlaufenden Anteile	20
Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag	20.000 € (eingezahlt)
Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten	0 %
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine gewerbliche Immobilie in Mainz (Anlageobjekt), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das im

	Jahr 1997 fertiggestellte Anlageobjekt, eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten und Mietern, liegt auf einem rund 21.052 m <sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mainz, Blatt 19560, Flurstück Nr. 86/30, mit der Adresse Rheinstraße 4, 55116 Mainz. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.
Investmentuniversum	Die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine gemischt genutzte Immobilie in Mainz.
Anlagedauer	Es ist vorgesehen, dass das Anlageobjekt rund 10 Jahre gehalten werden soll. Grundsätzlich endet die Fondsgesellschaft ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2033 und wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen etwas anderes.
Mindestzeichnungssumme	10.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Geplantes Fondsvolumen/Gesamtinvestitionskosten (durchgreifende Betrachtung)	118.593.500 €
Angestrebte Liquiditätsauszahlungen	Durchschnittlich 5,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern; ggf. zeitanteilig während der Platzierungsphase
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen
Treuhandkommanditistin	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Assetmanager	PATRIZIA Deutschland GmbH
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Initialkosten	Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,77 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,56 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei mittelbaren und unmittelbaren Verkäufen und Umbauten von Immobilien	Bis zu 1,5 % des vereinbarten Verkaufspreises der zu veräußernden Immobilie (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer)
NAV zum 31.12.2016 (bilanzielle Betrachtungsweise)	-68,23 €

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und –grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in eine gemischt genutzte Immobilie mit den Nutzungsarten Büro, Praxis- und Klinikflächen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Parken mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter in der Landeshauptstadt Mainz, welche langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Zum 01.02.2017 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Immobilien Daten Anlageobjekt	Mainz Rheinufer
Objekttyp/Nutzungsart	Büro- und Geschäftsgebäude
Adresse	Rheinstraße 4, 55116 Mainz
Baujahr	1996/97 – laufend revitalisiert
Grundstücksfläche	21.052 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	47.893 m <sup>2</sup>
◆ Büro/Praxis	34.353 m <sup>2</sup>
◆ Handel	3.378 m <sup>2</sup>
◆ Gastronomie	1.605 m <sup>2</sup>
◆ Lager/Service	4.822 m <sup>2</sup>
◆ Freizeit	2.431 m <sup>2</sup>
◆ Sonstige	1.303 m <sup>2</sup>
◆ Stellplätze	819 Stück
Vermietungsstand (bei Kaufvertragsabschluss)	rund 93 %
Hauptmieter	Coty Germany GmbH, Land Rheinland-Pfalz, Deutsche Bahn AG, Bundesamt für Güterverkehr, CBS Cologne Business School GmbH, REWE Markt GmbH, Hifi Profis Verwaltungs- und Handels GmbH, VAP Mainz GmbH & Co. KG (Vapiano), Fort Malakoff Klinik Mainz GmbH, new LIFE Wellness GmbH, Kimberly-Clark GmbH, Contipark Parkgaragensgesellschaft mbH
Jahresnettomiete (bei Kaufvertragsabschluss)	6.151.150 €

Das Anlageobjekt befindet sich im südlichen Bereich der Mainzer Innenstadt, unmittelbar an der Rheinstraße und wird von der Malakoff-Terrasse und dem angrenzenden Hyatt Regency Hotel eingefasst. Das Objekt schließt westlich der Rheinstraße an die Mainzer Altstadt an. Das südliche Umfeld östlich der Rheinstraße wird vor allem durch zwei weitere großflächige Büroobjekte, die hauptsächlich an DB Cargo und DB Schenker vermietet sind, sowie die in jüngerer Vergangenheit fertiggestellte Wohnbebauung im Bereich des Winterhafens, geprägt. Insgesamt verfügt das Anlageobjekt über ein differenziertes Umfeld mit einer guten Infrastruktur, das durch die Bereiche „Arbeiten“, „Wohnen“ und „Einkaufen“ charakterisiert ist.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Holzturm/Fort Malakoff Park“, die von mehreren Linien angefahren wird, liegt in geringer fußläufiger Distanz in nördlicher Richtung an der Rheinstraße. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle „Mainz Römisches Theater“ befindet sich am Südbahnhof in geringer fußläufiger Distanz zum Anlageobjekt. Über das sehr gut ausgebaute Bus- und S-Bahn-Liniennetz besteht für das Anlageobjekt auch Anschluss an den Mainzer Hauptbahnhof (ca. 1,6 km Luftlinie) und den regionalen und überregionalen Zugverkehr sowie das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn. Die parallel zum Rhein verlaufende Rheinstraße ist zusammen mit ihren Anschlussstraßen (Wormser Straße und Rheinallee) eine der bedeutendsten Verkehrsachsen, über welche diverse weitere wichtige Straßenverbindungen und ein Großteil des Stadtgebietes erschlossen werden. Über diverse Autobahnverbindungen besteht unmittelbar und in kurzer Distanz Anschluss an das dichte Autobahnnetz des Rhein-Main-Gebiets und wichtige weitere Fernstraßen wie die A 3 (Köln – Frankfurt – Würzburg – Nürnberg), A 5 (Frankfurt – Karlsruhe) und A 67 (Frankfurt – Darmstadt – Mannheim). Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main befindet sich in nur 30 km bzw. etwa 25 min Fahrtzeit Entfernung.

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

Die Mieterstruktur in dem Anlageobjekt ist durch zahlreiche Nutzer verschiedener Branchen und Nutzungsarten gekennzeichnet, so dass zum Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens nach § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos vorliegt. Bei den Mietern mit den anteilig größten Mietflächen handelt es sich um Mieter wie Coty Germany GmbH (Büro), Land Rheinland-Pfalz (Büro), Deutsche Bahn AG (Büro), REWE Markt GmbH (Einzelhandel), VAP Mainz GmbH & Co. KG (Gastronomie), new Life Wellness GmbH (Freizeit) sowie Contipark Parkgaragensgesellschaft mbH (Parken). Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2017 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 rund 6,2 Jahre.

### 2.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

Anlageziel des Investmentvermögens einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Liquiditätsauszahlungen 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 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 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 sollen. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb voraussichtlich für rund zehn Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft in diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt wird. Ob nach rund zehn Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rund zehn Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2033 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

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 erwerben 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.

### 2.1.3 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 5/2010 (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:



- ◆ Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:  
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 München.
- ◆ Datenschutzbeauftragter:  
Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.
- ◆ Interne Revision:  
Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.
- ◆ Immobilienakquisition, Assetmanagement:  
PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.
- ◆ Property Management/Facility Management:  
HEICO Property Partners GmbH, Frankfurter Straße 39, 65189 Frankfurt
- ◆ IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:  
PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

#### Leitung und Kontrolle:

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

## 2.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

### 2.2.1 Standortprofil Mainz

#### 2.2.1.1 Makrolage Mainz

Die aus 15 Stadtteilen bestehende Landeshauptstadt Mainz ist mit rund 210.000 Einwohnern die größte Stadt im Bundesland Rheinland-Pfalz. Gemeinsam mit der benachbarten hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden bildet Mainz ein länderübergreifendes Doppelzentrum im wirtschaftlichen Ballungsraum des Rhein-Main-Gebietes. Neben großen Industrieunternehmen, wie den Glaswerken Schott AG, den Firmen Erdal, Siemens, Nestle oder IBM wird Mainz im Wesentlichen durch mittelständische Handels-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Als Sitz der Landesregierung sind darüber hinaus viele Ministerien und Behörden in Mainz ansässig. Mit der Ansiedlung des ZDF als größtem Arbeitgeber der Stadt, des Südwestrundfunks (SWR) und weiteren meist regionalen Printmedien hat sich Mainz auch als Medienstandort etabliert. Im Mainzer Zoll- und Binnenhafen werden aufgrund der guten

Anbindung an den Schienen- und Straßenverkehr jährlich rund 1,3 Mio. Tonnen Waren umgeschlagen. Neben zahlreichen historischen Baudenkmälern verfügt die Bistumsstadt über sämtliche kulturellen und sozialen Einrichtungen einer Großstadt. Als Hochschulstandort ist Mainz durch die bereits im Jahr 1477 gegründete Johannes Gutenberg-Universität bekannt. Mit rund 37.000 Studenten an etwa 150 Instituten und Kliniken gehört sie zu den 10 größten Hochschulen Deutschlands. Ergänzt wird das Ausbildungsangebot durch mehrere Fachhochschulen und Forschungsinstitute.

### Daten und Fakten – Stadt Mainz

	(teilweise Prognose)	Deutschland	Rheinland-Pfalz	Mainz
Einwohner:	(rund; Stand Ende 2016)	82.800.000	4.073.000.	214.000
Bevölkerungsentwicklung:	(2012-2030)	-0,7 %	-2,8 %	+3,1 %
Arbeitslosenquote:	(Stand 01/2017)	6,3 %	5,4 %	5,5 %
BIP pro Kopf:	(Stand 2015)	36.288 €	32.558 €	55.034 € <sup>1</sup>
Kaufkraftindex:	(Stand Ende 2015)	100	98,3	109,8

<sup>1</sup>2014

#### 2.2.1.2 Büroimmobilienmarkt Mainz

Neben den TOP-7-Standorten gehört Mainz zu den 14 bedeutenden Regionalzentren des deutschen Immobilienmarkts. Den Mainzer Büroimmobilienmarkt kennzeichnet Nachhaltigkeit und Stabilität. Der Büroflächenbestand von ca. 1,6 Mio. m<sup>2</sup> ist in den letzten 5 Jahren durchschnittlich nur um ca. 0,7 % gewachsen. Im Vergleich zu den angrenzenden Büromärkten Frankfurt, Darmstadt oder Aschaffenburg ist dies eine unterdurchschnittliche Neuentwicklung von Bürogebäuden. Aufgrund geringer Neubautätigkeiten stammen fast 70 % der Büroliegenschaften aus der Zeit vor 1995.

Der niedrige Anteil von neuen Büroimmobilien ist vorwiegend auf fehlende Baugrundstücke im Innenstadtbereich zurückzuführen. Aktuelle Neubauprojektierungen – wie z.B. das Projekt Rheinkai 500, der Mainzer Zollhafen oder der Hauptsitz der Deutschen Anlagen Leasing (DAL) – können daher am äußersten Rand der Innenstadt oder in der Peripherie realisiert werden.

Trotz einschneidender weltwirtschaftlicher Ereignisse ist das Mietniveau für Büroimmobilien in Mainz seit 2006 kontinuierlich gestiegen. Auch 2016 setzte sich die positive Entwicklung fort: Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete stiegen erneut an. So wurde aufgrund einiger Anmietungen in Neubauprojekten eine Spitzenmiete von 14,40 €/m<sup>2</sup> erreicht. Bedingt durch den geringen Leerstand von lediglich rund 3,2 % legte auch die Durchschnittsmiete auf 11,20 €/m<sup>2</sup> zu.

Seit 2009 lässt sich im Mainzer Büromarkt eine Senkung der Nettoanfangsrendite beobachten. Besonders in den letzten Jahren ist eine deutliche Renditekompression auf eine Rendite von rund 5,3 % erkennbar.

Auf dem Bürovermietungsmarkt in Mainz wurden im Jahr 2016 rund 42.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Die gute Nachfrage zeigt sich vor allem in einem anhaltenden Leerstandsabbau: Ende 2016 waren nur noch gut 51.000 m<sup>2</sup> zur kurzfristigen Anmietung verfügbar. Mit insgesamt sieben Abschlüssen über rund 9.300 m<sup>2</sup> waren die öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale

Einrichtungen die aktivste Mietergruppe in Mainz, unter anderem durch Anmietungen diverser Behörden und Verbände. Auf Platz 2 folgt die IT- und Telekommunikationsbranche mit 12 Abschlüssen und einem Volumen von knapp 7.800 m<sup>2</sup>. Ein weiterer wichtiger Akteur auf dem Mainzer Büromarkt war 2016 mit einem Flächenumsatz von gut 5.700 m<sup>2</sup> das Gesundheits- und Sozialwesen mit neun Mietvertragsabschlüssen

### **2.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum**

Die Fondsgesellschaft wurde zum 11.10.2016 gegründet und am 26.10.2016 in das Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 19007) eingetragen. Komplementärin der Gesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage von 20.000 €. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß Investitions- und Finanzierungsplan um 62.370.000 € auf 62.390.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Der Gesellschaftsvertrag sieht grundsätzlich die Möglichkeit einer Erhöhung auf bis zu 63.000.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) vor. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Mit Datum 05.12./28.12.2016 hat die Fondsgesellschaft bei der Bank im Bistum Essen eG zur Zwischenfinanzierung des Eigenkapitals einen Darlehensvertrag in Höhe von 51.425.000 € mit einer Laufzeit bis zum 30.12.2018 abgeschlossen. Das Darlehen wird sukzessive mit Platzierung des Eigenkapitals zurückgeführt.

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende eine Beteiligung von 749,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Diese Beteiligung wird konzeptionsgemäß erhöht werden.

### **2.2.3 Geschäftsverlauf**

Die Objektgesellschaft hat am 07.12.2016 einen Kaufvertrag über den unmittelbaren Erwerb des Anlageobjekts zu einem Kaufpreis von 95.369.400 € geschlossen. Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags wurde bereits durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 53.075.000 € bei der Bank im Bistum Essen eG abgeschlossen.

### **2.2.4 Lage der Gesellschaft**

#### **2.2.4.1 Ertragslage**

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 erreichte die Fondsgesellschaft von 11.10.2016 bis 31.12.2016 ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -21.364,52.

Der Fondsgesellschaft stehen erst ab Kaufpreiszahlung in 2017 die Erträge aus der Vermietung des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft zu. Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahme (1.393,61 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (7.109,06 €) und sonstigen Aufwendungen (12.861,85 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (11.305,00 €), Gründungskosten (1.269,18 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten (252,42 €) und sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft (35,25 €).

### 2.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag -1.364,52 € und resultiert aus der Pflichteinlage i. H. v. 20.000 € sowie dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres i. H. v. -21.364,52 €. Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft sind In 2016 sind Anschaffungsnebenkosten von insgesamt 65.306,22 € angefallen.

### 2.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2016 über eine Beteiligung an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in Höhe von 749,00 € sowie über Bankguthaben in Höhe von 351.289,99 €. Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 65.306,22 €. Forderungen gegenüber der Objektgesellschaft bestanden zum 31.12.2016 in Höhe von 13.292,50 €.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von insgesamt 18.414,06 € gebildet.

Die Fondsgesellschaft hat bei der Bank im Bistum Essen eG ein kurzfristiges Darlehen aufgenommen:

Vereinbarter Betrag	51.425.000,00 €
Abgerufener Betrag zum 31.12.2016	346.000,00 €
Zinsen nominal	1 Monats-Euribor zzgl. Marge von 1,0 % mindestens 1,0 %
Fälligkeit	30.12.2018

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 66.827,82 €, insbesondere für entstandene Gutachterkosten für den Ankauf und die Due Diligence. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 760,35 €.

### 2.2.4.4 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2016

#### Bilanzielle Darstellung:

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2016 wie folgt dar:

	Eigenkapital	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2016	-1.364,52 €	20	-68,23 €

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

#### 2.2.4.5 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Auf die Angaben der Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB wurde verzichtet, da die Bezugsgröße – der Nettoinventarwert – negativ ist und die Quote somit keine Aussagekraft hat.

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 sind keine Verwaltungsgebühren für die PATRIZIA GrundInvest sowie für die Verwahrstelle angefallen.

#### 2.2.4.6 Angaben gemäß § 300 KAGB

##### Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

##### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

##### Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

##### Gesamthöhe des Leverage:

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

Auf die Angabe des tatsächlichen Leverage-Umfangs nach Bruttomethode und nach Commitmentmethode wurde verzichtet, die Bezugsgröße – der Nettoinventarwert – negativ ist und die Berechnung somit keine Aussagekraft hat.

##### Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:

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

### 2.3 NACHTRAGSBERICHT

In 2017 wurden folgende Verträge abgeschlossen:

- ◆ Fremdverwaltungsvertrag vom 02.01.2017 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Verwaltung der Fondsgesellschaft und Bestellung der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- ◆ Servicevertrag vom 02.01.2017 zwischen der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Übernahme von Serviceleistungen direkt gegenüber der Objektgesellschaft,
- ◆ Eigenkapitalvermittlungsvertrag vom 11.01.2017 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Organisation und Abwicklung des zu platzierenden Eigenkapitals
- ◆ Platzierungsgarantievertrag vom 13.01.2017 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA Deutschland GmbH bezüglich der Abgabe einer Garantie, so dass die Finanzierung der geplanten Investition gewährleistet ist.

Mit Datum vom 17.02.2017 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Anlagebedingungen sowie die Verwahrstelle genehmigt. Der Vertrieb des Emissionskapitals wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 gestartet und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 30.12.2018, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2019 verlängern kann.

Im Rahmen der Neu- bzw. Nachvermietung bei der Objektgesellschaft konnten folgende Verträge zum Zeitpunkt der Berichtserstellung abgeschlossen werden:

- ◆ Mietvertrag mit Donner und Partner GmbH Bildungszentren über 988,85 m<sup>2</sup> und mit einer festen Laufzeit von fünf Jahren (Mietbeginn: 01.04.2017).
- ◆ Die Deutsche Bahn AG hat ihre bestehende Fläche mit Wirkung zum 01.04.2017 um 530,13 m<sup>2</sup> erweitert. Der Mietvertrag für die Erweiterungsflächen hat eine Festlaufzeit von fünf Jahren.
- ◆ Mit dem Bestandsmieter Rheinland-Pfälzischer Rundfunk GmbH & Co. KG konnte eine Mietvertragsverlängerung um weitere drei Jahre bis zum 31.03.2021 vereinbart werden.
- ◆ Die Profil Mainz GmbH & Co. KG wird ab 01.09.2017 weitere Flächen von 533 m<sup>2</sup> anmieten.

Der Vermietungsstand zum 01.04.2017 belief sich auf rund 97,7 %.

## 2.4 RISIKOBERICHT

### 2.4.1 Risikomanagementsystem

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

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

Zur Messung und Steuerung der investitionspezifischen, geschäftspolitischen und operativen 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 Ver-



fahren 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.

#### 2.4.2 Risiken

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

##### Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

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

##### Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

##### Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

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

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

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



Objekte im Umfeld der konkret von der Objektgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

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

## 2.5 SONSTIGE ANGABEN

### 2.5.1 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.062.943 € an zum Stichtag zwölf Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 1.412.363 € und variable Vergütungsanteile von 650.580 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2016 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.114.948,07 € gezahlt.

Augsburg, den 09.06.2017

PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz  
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibrock



Christian Berger  
Komplementärin

### 3. 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 09.06.2017

PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Joachim Fritz  
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek

CB Beteiligungs GmbH



Christian Berger  
Komplementärin

## 4. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 11. Oktober 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

*Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

*Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 11. Oktober 2016 bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, 19.06.2017

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Braun  
Wirtschaftsprüferin



Then  
Wirtschaftsprüfer

