

JAHRESBERICHT ZUM 31.12.2016

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße
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 06.07. 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
1.3.3.1.	Vermögensangaben.....	7
1.3.3.2.	Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz.....	8
1.3.4.	Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	8
1.3.4.1.	Verwaltungsvergütung.....	8
1.3.4.2.	Sonstige Aufwendungen.....	8
1.3.4.3.	Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung.....	9
1.3.5.	Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung.....	9
1.3.5.1.	Verwendungsrechnung.....	9
1.3.5.2.	Entwicklungsrechnung.....	9
1.3.5.3.	Entwicklung der Kapitalkonten.....	9
1.3.5.4.	Vergleichende Übersicht.....	10
1.3.5.5.	Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV.....	10
1.3.6.	Sonstige Pflichtangaben.....	10
1.3.6.1.	Gesellschafter.....	10
1.3.6.2.	Geschäftsführung.....	10
1.3.6.3.	Ergebnisverwendungsvorschlag.....	11
1.3.6.4.	Angaben zur Transparenz.....	11
2.	Lagebericht 2016.....	12
2.1	Grundlagen der Gesellschaft.....	12
2.1.1	Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen.....	12
2.1.2	Anlagestrategie und Anlageziele.....	15
2.1.3	Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	16
2.2	Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht.....	18
2.2.1	Standortprofil München.....	18
2.2.1.1	Makrolage München.....	18
2.2.1.2	Büroimmobilienmarkt München.....	19
2.2.2	Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum.....	20
2.2.3	Geschäftsverlauf.....	20
2.2.4	Lage der Gesellschaft.....	21

2.2.4.1	Ertragslage.....	21
2.2.4.2	Finanzlage	21
2.2.4.3	Vermögenslage.....	21
2.2.4.4	Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2016.....	22
2.2.4.5	Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote.....	23
2.2.4.6	Angaben gemäß § 300 KAGB	23
2.3	Nachtragsbericht.....	24
2.4 R	Risikobericht	24
2.4.1	Risikomanagementsystem	24
2.4.2	Risiken	25
2.5	Sonstige Angaben	28
2.5.1	Vergütungsbericht	28
3.	Bilanzeid.....	30
4.	Vermerk des Abschlussprüfers.....	31

1. JAHRESABSCHLUSS

1.1. BILANZ ZUM 31.12.2016

Investmentanlagevermögen	31.12.2016		06.07.2016
	EUR	EUR	TEUR
A. AKTIVA			
1. Sachanlagen		40.002.576,00	0
2. Anschaffungsnebenkosten		2.406.502,91	0
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		2.946.669,18	0
4. Forderungen			
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlage		0,00	20
5. Sonstige Vermögensgegenstände		31.203,45	0
6. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten		107.012,04	0
Summe Aktiva		45.493.963,58	20
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		29.917,60	0
2. Kredite			
von Kreditinstituten		44.750.000,00	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus dem Erwerb von Investitionsgütern		714.045,98	0
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	-107.012,04		20
b) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	107.012,04	0	<u>0</u>
Summe Passiva		45.493.963,58	<u>20</u>

1.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 06.07. BIS ZUM 31.12.2016

Investmenttätigkeit	EUR	EUR
1. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-63.166,67	
b) Verwaltungsvergütung	-96,79	
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.881,02	
d) Sonstige Aufwendungen	<u>-56.867,56</u>	
Summe der Aufwendungen		<u>-127.012,04</u>
2. Ordentlicher Nettoertrag		<u>-127.012,04</u>
3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		<u>-127.012,04</u>
4. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		<u><u>-127.012,04</u></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 München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. Juli 2016 bis 31. Dezember 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 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.

Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht. Der Jahresbericht wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB 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

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 Verkehrswert wird für den Zeitraum von 12 Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis – soweit dieser Wert sachgerecht ist – gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB angesetzt. In den Folgejahren erfolgt die Bewertung auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens. 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert angesetzt. Barmittel und Barmitteläquivalente werden gemäß § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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 sich um geplante Verluste während der Gründungsphase. Über die gesamte Fondslaufzeit wird nach aktueller Prognose ein Totalgewinn erwirtschaftet. Durch eine mögliche Kapitalerhöhung im Rahmen der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie der PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg ist eine materielle Überschuldung nicht gegeben. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

1.3.3. Angaben zur Bilanz

1.3.3.1. Vermögensangaben

Angaben zur Immobilie: München, Leopoldstraße 208

- a) Die Grundstückgröße beträgt 4.655 m².
- b) Es handelt sich um ein Büro- und Schulgebäude mit Tankstelle in München –Stadtteil Schwabing-West.
- c) Die Immobilie wurde im Jahr 1972 erbaut und 2016 von der Gesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 9.954 m².
- e) Zum 31.12.2016 beträgt die Leerstandsquote 21,31 %, bei wirtschaftlicher Betrachtung 0 %.
- f) Zum 31.12.2016 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 25,98 %, bei wirtschaftlicher Betrachtung 0 %.
- g) Zum 31.12.2016 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 100 % (einschließlich der Eigenkapitalzwischenfinanzierung).
- h) Die Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen 19 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Kaufpreis in Höhe von 40.002.576 € angesetzt.
- j) Die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie Leopoldstraße 208 in Höhe von 2.406.502,91 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren abgeschrieben.
- k) Die Immobilie wurde gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB mit dem Kaufpreis bewertet. Für die Bewertung liegt somit kein Wertgutachten zu Grunde, dessen wesentliche Ergebnisse angegeben werden können.
- l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

1.3.3.2. 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 (1.400.965,00 €), die Kosten für die Immobilienbewertung (15.522,73 €), die technische Due Dilligence (25.340,24 €), die Notargebühren (82.731,79 €), die rechtliche Beratung (178.618,74 €) sowie die Maklergebühr (691.141,91 €).

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

Die Rückstellungen beinhalten Kosten für den Jahresabschluss 2016 von 23.036,58 €, für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 6.708,25 € sowie die Veröffentlichung in Höhe von 172,77 €.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2016	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Kredite				
von Kreditinstituten	44.750.000,00 €	207.500,04 €	24.830.000,16 €	19.712.499,80 €
Verbindlichkeiten LuL aus dem Erwerb von Investitionsgütern	714.045,98 €	714.045,98 €	0,00 €	0,00 €
	45.464.045,98 €	921.546,02 €	24.830.000,16 €	19.712.499,80 €

Die Kredite von Kreditinstituten resultieren aus einem Darlehensvertrag sowie einem Kontokorrentkredit. Das Darlehen bei der Stadtsparkasse Augsburg in Höhe von 20.750.000,00 € ist durch eine erstrangige Buchgrundschuld über 20.750.000,00 € an der Immobilie sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzahlungen besichert. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30.12.2026. Der Kontokorrentkredit bei der Stadtsparkasse München in Höhe von 24.000.000,00 € für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung ist durch eine Bürgschaft der PATRIZIA Immobilien AG besichert. Die Laufzeit des Kontokorrentkredits endet am 31.12.2018.

1.3.4. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1.3.4.1. Verwaltungsvergütung

Die Verwaltungsvergütung enthält die Komplementärvergütung in Höhe von 96,79 €.

1.3.4.2. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen Gründungskosten in Höhe von 1.419,88 € und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von 23.036,58 € sowie Rechts- und Beratungskosten i. H. v. 32.370,20 € enthalten.

1.3.4.3. 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.

1.3.5. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

1.3.5.1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-127.012,04 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-127.012,04 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00 €</u>

1.3.5.2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss (netto)	0,00 €
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	20.000,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-127.012,04 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	<u>0,00 €</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	<u>-107.012,04 €</u>

1.3.5.3. 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 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)	<u>0,00 €</u>
	<u>0,00 €</u>

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	20.000,00 €
2. Kapitalkonto II (variabler Kapitalanteil)	0,00 €
2. Kapitalkonto III (Ausgabeaufschlag)	0,00 €
3. Kapitalkonto IV (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto V (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto V (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-127.012,04 €
	<u>-107.012,04 €</u>

1.3.5.4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2016
Wert des Investmentvermögens	-107.012,04 €
Anteilwert	-5.350,60 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag -107.012,04 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert i. H. v. -5.350,60 €. Insgesamt sind 20 Anteile im Umlauf.

1.3.6. Sonstige Pflichtangaben**1.3.6.1. 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.

1.3.6.2. 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 €.

1.3.6.3. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -127.012,04 € festzustellen und gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages den Kapitalkonten der Gesellschafter zu belasten.

1.3.6.4. 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 05.05.2017

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek



Christian Berger
Komplementärin

2. LAGEBERICHT 2016

2.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

2.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche 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. 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.

Gesellschaft	PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg HRA 18933
Steuernummer	103/172/18309
Emissionsjahr	2017 (Platzierungsbeginn)
ISIN	DE000A2DKR22
WKN	A2DKR2
Anzahl Gesellschafter	2
Anzahl der umlaufenden Anteile	20
Eigenkapital inkl. 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 über den Erwerb eines Grundstücks die Investition in eine Immobilie (Anlageobjekt), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das Anlageobjekt, eine ursprünglich im Jahr 1972 erbaute und bis Ende 2015 kernsanierte

	Immobilie, liegt auf einem rd. 4.655 m ² großen Grundstück, belegen in der Leopoldstraße 208, 80804 München, geführt im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 469 Blatt 12080 unter lfd. Nr. 8, Flurstücke 894/4, 894/12 und 894/13. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.
Investmentuniversum	Die unmittelbare Investition in eine Immobilie mit Büro- und Schulflächen sowie Tankstellenflächen in München.
Anlagedauer	Es ist vorgesehen, dass das Anlageobjekt nach dessen Erwerb voraussichtlich für rd. zehn Jahre gehalten werden soll. Grundsätzlich endet die Fondsgesellschaft ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2032 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	20.000 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Geplantes Fondsvolumen/Gesamtinvestitionskosten	53.389.000 €
Angestrebte Liquiditätsauszahlungen	Durchschnittlich 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags); 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
Inititalkosten	Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,70 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,48 % 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	Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht vereinbart.

Verkäufen und Umbauten von Immobilien	
NAV zum 31.12.2016 (wirtschaftliche Betrachtungsweise)	30.872.987,96€
NAV zum 31.12.2016 (bilanzielle Betrachtungsweise)	-107.012,04 €
Gesamtkostenquote in % zum NAV (wirtschaftliche Betrachtungsweise)	0,097 %

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft in eine gewerbliche Immobilie in München, die größtenteils als internationale Privatschule genutzt wird, welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Zum 31.12.2016, 23.59 Uhr, sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft übergegangen.

Immobilienobjekt	München Leopoldstraße
Objekttyp/Nutzungsart	Büro- und Schulgebäude mit Tankstelle
Adresse	80804 München, Leopoldstraße 208
Baujahr	1972 (kernsaniert 2014/15)
Grundstücksfläche	4.655 m ²
Mietfläche gesamt	9.954 m ²
◆ Büro/Schule	7.516 m ²
◆ Lager/Technikräume	488 m ²
◆ Tankstelle	1.950 m ²
◆ Stellplätze	45 nutzbare Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand inkl. Mietgarantie	100 %
Hauptmieter	Bavarian International School e.V. (BIS),
Jahresnettomiete (Soll) inkl. Mietgarantie	2.044.238 €

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. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie wird bis 2017 ein neues Stadtquartier, das Schwabinger Tor, errichtet. Über 200 Wohnungen, ein Hotel sowie diverse Büro-, Handels- bzw. Gastronomieflächen werden die bereits jetzt sehr gute und renommierte Lage aufwerten.

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 Kernsaniierung in 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.

Aufgrund der Vermietung an nur einen Hauptmieter liegt keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur vor, 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.

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 endet am 31.12.2021. Somit beträgt die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 01.01.2017 rd. 19,0 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 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 Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen Erwerb voraussichtlich für rd. zehn Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zu diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt werden. Ob nach rd. 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 rd. 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 31.12.2032 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 zählen insbesondere der Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt in einen Vermögensgegenstand im Sinne des § 1 lit. a) der Anlagebedingungen. Da die Fondsgesellschaft in einen Vermögensgegenstand (das Anlageobjekt) investiert und da dieser bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur aufweist, wird von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abgewichen. Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB. 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.

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 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:

- ◆ 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 (ab 01.01.2017):
DIM Property Value GmbH, Potsdamer Straße 188, 10783 Berlin
- ◆ 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 München

2.2.1.1 Makrolage München

München ist die Landeshauptstadt Bayerns und mit knapp 1,5 Mio. Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes und liegt im bundesweiten Vergleich an dritter Stelle. Geografisch günstig im Zentrum Europas gelegen, zeichnet sich München durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Der Münchner Flughafen, Drehkreuz im internationalen Flugverkehr, liegt rund 29 Kilometer nordöstlich von der Stadtmitte entfernt und ist über die Autobahn sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Durch den Anschluss an das internationale Schienennetz gibt es zahlreiche Direktverbindungen zu deutschen und europäischen Großstädten. Des Weiteren gewährleistet der Zentrale Omnibusbahn München (ZOB) eine gute Erreichbarkeit für den Fernbusverkehr sowie für das Umland. München ist direkt an acht Autobahnen angebunden.

Die „Weltstadt mit Herz“ liegt ganz vorne, wenn es um urbane Lebensqualität geht. Bedeutende Theater und Museen, die Staatsoper und das Ballett begründen die kulturelle Anziehungskraft der Stadt. Auch wirtschaftlich wird München seiner führenden Stellung gerecht: 109 der weltweit größten Konzerne unterhalten Niederlassungen in München. Sieben (u. a. Allianz, BMW, Munich Re, Siemens) der im DAX 30 notierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz in München, was ihren Ruf als „DAX-Hauptstadt“ Deutschlands begründet. Zum wirtschaftlichen Erfolg der Metropolregion trägt vor allem die hohe Branchendiversifikation bei. So bilden neben Informations- und Kommunikationstechnologie und Automobilbau auch die Cluster Medizintechnik, Umwelttechnologie und Luft- und Raumfahrt die Hauptsäulen. Zudem ist München bedeutender Medienstandort sowie das Versicherungszentrum Deutschlands.

Mit insgesamt 17 Hochschulen und Universitäten nimmt die Stadt München einen hohen Stellenwert als Bildungszentrum und Universitätsstadt ein. Sowohl die Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) als auch die Technische Universität München (TUM) zählen und den elf deutschen Eliteuniversitäten.

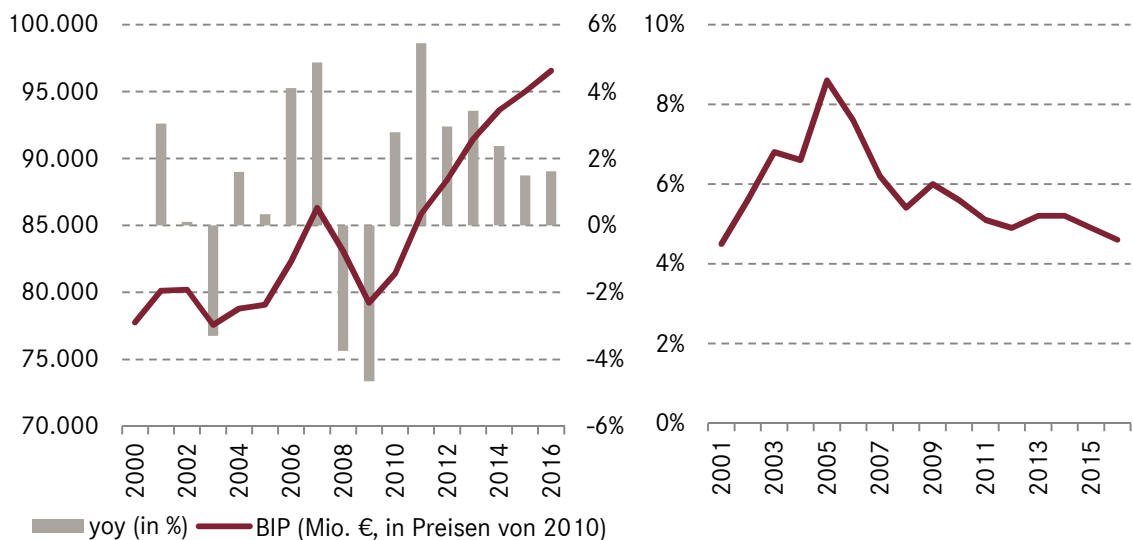
Daten und Fakten – Stadt München

Indikatoren (teilweise Prognosen)	Deutschland	Bayern	München
Einwohner (rd.), (Stand 12/2015)	82,2 Mio.	12,8 Mio.	1,45 Mio.
Bevölkerungsprognose (bis 2030):	-0,7%	3,5%	15,4%
Arbeitslosenquote (Stand 11/2016)	5,7%	3,2%	4,0%
Kaufkraftindex (Stand 12/2015):	100	108	138
Kaufkraft je Einwohner (Stand 12/2015):	22.365 €	24.259 €	30.786 €

2.2.1.2 Büroimmobilienmarkt München

Mit ihren positiven Wachstumsaussichten liegt die bayerische Landeshauptstadt im Fokus vieler Investoren. Die insgesamt sehr gute Lage mit einer deutschlandweit vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenquote von 4,0 % (Stand 11/2016) und eine nachhaltig positive Prognose sind Treiber der Nachfrage am Münchner Immobilienmarkt.

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



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics, Bundesanstalt für Arbeit

Der Münchner Bürovermietungsmarkt verzeichnete mit 552.400 m² Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2016 eine weiterhin hohe Nachfrage, so wurde das Vorjahresergebnis um 9 % übertroffen. Besonders die gut angebotenen Zentrumsanlagen waren sehr gefragt: Mit 219.400 m² fanden rund 40 % der Anmietungen innerhalb des Mittleren Ringes statt. Die Leerstandsquote sank weiter und rangierte Ende September bei 3,1 % (- 0,3 Prozentpunkte gegenüber Vorquartal). Innerhalb der Stadtgrenzen lag die Leerstandsquote sogar nur bei 2,2 %. Die Kombination trieb die Mieten entsprechend nach oben. Die Preise steigen auf breiter Front auch abseits der Toplagen, weshalb im Durchschnitt 17,60 €/m² für Büroflächen innerhalb der Stadtgrenzen entrichtet werden müssen.

	<u>München</u>	<u>Schwabing – Büromarktzone Zentrum Nordwest</u>
Flächenumsatz Q1 – Q3	rd. 552.000 m ²	rd. 42.000 m ²
Büroflächenbestand	rd. 23 Mio. m ²	rd. 2,4 Mio. m ²
Leerstandsquote	Gesamtmarkt: rd. 3,1 % gesamtes Stadtgebiet: rd. 2,2 %	rd. 0,9 % nahezu Vollvermietung
Spitzenmiete	rd. 34,20 €/m ²	rd. 26,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	rd. 17,60 €/m ²	rd. 20,00 €/m ²

2.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Fondsgesellschaft wurde zum 06.07.2016 gegründet und am 20.07.2016 in das Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 18933) 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 31.069.000 € auf 31.089.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag auf das Emissionskapital) zu erhöhen. Der Gesellschaftsvertrag sieht grundsätzlich eine Erhöhung auf bis zu 32.000.000 € (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.

Es wurden folgende Verträge in 2016 abgeschlossen:

- ◆ Fremdverwaltungsvertrag vom 14.10.2016 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Verwaltung der Fondsgesellschaft und Bestellung der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- ◆ Eigenkapitalvermittlungsvertrag vom 14.10.2016 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA GrundInvest bezüglich der Organisation und Abwicklung des zu platzierenden Eigenkapitals,
- ◆ Platzierungsgarantievertrag vom 28.10.2016 zwischen der Fondsgesellschaft und der PATRIZIA Deutschland GmbH bezüglich der Abgabe einer Garantie, so dass die Finanzierung der geplanten Investition gewährleistet ist.

Am 21.11.2016 hat die BaFin die Anlagebedingungen und die Verwahrstelle für den geschlossenen Publikums-AIF genehmigt.

2.2.3 Geschäftsverlauf

Die Fondsgesellschaft hat am 27.09.2016 mit der Leopoldstraße 208 GmbH & Co. Kommanditgesellschaft einen Kaufvertrag über den unmittelbaren Erwerb des Anlageobjektes (Grundstück und Immobilie mit allen wesentlichen Bestandteilen) geschlossen. Der vorläufige Kaufpreis beträgt 40.002.576 €.

Die Kaufpreiszahlung des vorläufigen Kaufpreises erfolgte gemäß den Regelungen des Kaufvertrages zum 30.12.2016, so dass die Übergabe zum 31.12.2016, 23.59 Uhr erfolgt ist.

Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde ein langfristiges Darlehen in Höhe von 20.750.000 € bei der Stadtparkasse Augsburg aufgenommen. Der Betrag wurde vollständig am 30.12.2016 ausgezahlt.

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft bei der Stadtparkasse München einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 24.000.000 € abgeschlossen. Für das Darlehen fällt eine einmalige Bearbeitungsgebühr zugunsten der Bank in Höhe von 60.000 € an. Zum 22.11.2016 wurde hiervon ein Teilbetrag von 2.000.000 € und zum 30.12.2016 der Restbetrag von 22.000.000 € abgerufen.

2.2.4 Lage der Gesellschaft

2.2.4.1 Ertragslage

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 erreichte die Fondsgesellschaft vom 06.07.2016 bis 31.12.2016 ein Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -127.012,04 €.

Der Fondsgesellschaft stehen erst ab 01.01.2017 die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu. Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahme (Bearbeitungsgebühr 60.000,00 € sowie Zinsen für die EK-Zwischenfinanzierung) Verwaltungsvergütung (96,79 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (6.881,02 €) und sonstigen Aufwendungen (56.867,56 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die sonstigen Rechts- und Beratungskosten (32.370,20 €) insbesondere für die Notarkosten zur Grundschuldbestellung sowie Gebühren zur Eintragung des Grundpfandrecht und die Kosten für die Jahresabschlusserstellung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft (23.036,58 €).

2.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag -107.012,04 € und resultiert aus der Pflichteinlage i. H. v. 20.000 € sowie dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres i. H. v. -127.012,04 €. In 2016 sind Anschaffungsnebenkosten von insgesamt 2.406.502,91 € für den Erwerb der Immobilie angefallen.

2.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2016 über Sachanlagen aus dem Immobilienerwerb in Höhe von 40.002.576,00 € sowie über Bankguthaben in Höhe von 2.946.669,18 €. Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten auf die Sachanlage in Höhe von 2.406.502,91 €. Die setzen sich im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.400.965,00 €, Maklergebühren in Höhe von 691,141,91 €, Kosten für rechtliche Beratung für den Ankauf in Höhe von 178.618,74 €, Notargebühren in Höhe von 82.731,79 € sowie Gebühren für das technische Gutachten von 25.340,24 € zusammen. Forderungen bestehen zum 31.12.2016 nicht. Sonstige Vermögensgegenstände bestanden in einer Umsatzsteuerforderung von 31.203,45 €.

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von insgesamt 29.917,60 € gebildet.

Die Fondsgesellschaft hat bei der Stadtparkasse München ein kurzfristiges Darlehen aufgenommen:

Ursprünglicher Betrag	24.000.000,00 €
Abgerufener Betrag zum 31.12.2016	24.000.000,00 €
Zinsen nominal	1 Monats-Euribor zzgl. Marge von 1,5 % mindestens 1,5 %
Fälligkeit	30.12.2018

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft bei der Stadtparkasse Augsburg ein langfristiges Darlehen aufgenommen:

Ursprünglicher Betrag	20.750.000,00 €
Auszahlung	100 %
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
Stand zum 31.12.2016	20.750.000,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 714.045,98 € für die noch zu zahlenden Maklervergütung.

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	-107.012,04 €	20	-5.350,60 €

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.

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

Wirtschaftliche Darstellung:

Zum Bilanzstichtag liegt die von der PATRIZIA Deutschland GmbH übernommene Platzierungsgarantie in Höhe von 30.980.000 € vor. Durch die Klassifizierung der Platzierungsgarantie als wirtschaftliches Eigenkapital ergibt sich zum 31.12.2016 folgender wirtschaftlicher Nettoinventarwert sowie Anteilwert:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2016	30.872.987,96 €	31.000	995,90 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt nach Beendigung der Beitrittsphase bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 31.089 Anteile.

2.2.4.5 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest 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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Haftungsvergütung Komplementärin	96,79 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	6.881,02 €
Jahresabschlusserstellung	23.036,58 €
Nicht abziehbare Vorsteuer	0 €
Gesamt	30.014,39 €
Gesamtkostenquote (bezogen auf wirtschaftlichen Nettoinventarwert)	0,097 %

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 des maximalen Umfangs 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 Höchstmaß beträgt 2,7.

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,87 und nach Commitmentmethode 1,78. Die KVG hat keine für das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Zum Bilanzstichtag liegt eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung von 24.000.000 € vor. In Verbindung mit der Eigenkapitalzwischenfinanzierung liegt der Gesellschaft eine Eigenkapitalplatzierungsgarantie vor. Somit beträgt der wirtschaftliche NAV zum Bilanzstichtag 30.872.987,96 €. Bei der Berechnung des Leverage wurde der wirtschaftliche Nettoinventarwert zugrunde gelegt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Im Berichtszeitraum hat es keine 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.

2.3 NACHTRAGSBERICHT

Am 20.01.2017 wurde die Vertriebsgenehmigung für Anteile an der Fondsgesellschaft gemäß § 316 Abs. 3 Satz 1 KAGB von der BaFin erteilt.

Der Vertrieb des Emissionskapitals wurde Mitte Februar 2017 gestartet und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 30.12.2017, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2018 verlängern kann. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, gab es nicht.

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 investmentspezifischen, 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 Liquiditäts-

managementsystem 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.

2.4.2 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.

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 Anlagesegment 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 nach § 262 Abs. 1 KAGB 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 sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das Anlageobjekt betrieben wird.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu 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 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 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.

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.

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 (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 2016 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.062.943 € an zum Stichtag zwölf Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin 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 05.05.2017

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibroek



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 05.05.2017

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

CB Beteiligungs GmbH



Joachim Fritz
Geschäftsführende Kommanditistin



Andreas Heibrock



Christian Berger
Komplementärin

4. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße 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 München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 06. Juli 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 06. Juli 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, 26. Mai 2017

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Braun
Wirtschaftsprüferin



Thein
Wirtschaftsprüfer

