

## Schnellsuche

### Suchen

Suchbegriff:

patrizia

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» Erweiterte Suche

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Augsburg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	06.06.2018	100%



### PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

#### Lagebericht 2017

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (weiter "Kapitalverwaltungsgesellschaft") ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand ihrer Tätigkeit ist die Auflage und Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-Alternative Investmentfonds („Publikums-AIF“) sowie von geschlossenen inländischen Spezial-Alternative Investmentfonds („Spezial-AIF“). Die Einnahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus deren operativem Geschäft stammen bisher ausschließlich aus der Auflage und Verwaltung von Publikums-AIF und setzen sich aus den Verwaltungsvergütungen, der Fremd- bzw. Eigenkapitalvermittlung, der Strukturierungs- und Konzeptionsvergütung bzw. der Objektaufbe-reitungsvergütung und in bestimmten Fällen der Anteilsvermittlung zusammen. Die Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird dabei von den Immobilien- und Kapitalmärkten sowie der Nachfrage von Investoren nach Anteilen an Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF bestimmt.

#### Immobilienmarkt

##### Marktentwicklung

Der bereits im Jahr 2016 zu beobachtende Wachstumskurs der europäischen Wirtschaft setzte sich in 2017 unvermindert fort. Ein Anstieg des globalen Handels, der vor allem von den entwickelten Industrienationen getragen wurde, unterstützte diese Entwicklung. In Europa stieg die Erwerbstätigenquote weiter an, darüber hinaus gab es leichte Lohnzuwächse. Dies führte zu einer Belebung des privaten Konsums, der maßgeblich zur wirtschaftlichen Erholung der Eurozone beitrug. Zudem hatten die geldpolitischen Maßnahmen der EZB private Investitionen unterstützt. Für das Gesamtjahr 2017 wird für die Eurozone ein B1P-Wachstum von ca. 2,2 % und für 2018 von etwa 2,1 % erwartet.

Die Inflation in der Eurozone zeigte in den vergangenen Quartalen einen leicht ansteigenden Trend. Für 2017 wird mit einer Inflationsrate von etwa 1,5 % gerechnet. Global zeigte sich im Jahresverlauf 2017 ein Anstieg der Inflation, getrieben von gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreisen. In der Eurozone wird mittelfristig, auch bedingt durch Lohnzuwächse und steigende Energiepreise, mit einem allmählichen Anstieg der Inflation gerechnet. Für 2018 wird allerdings nur eine Inflationsrate von etwa 1,4 % erwartet. Der europäische Arbeitsmarkt sollte sich in den kommenden Jahren weiter verbessern und die Arbeitslosenquote ihren Abwärtstrend fortsetzen.

Risiken für die Wirtschaft in Europa sind unter anderem nach wie vor europapolitischer und geopolitischer Natur. Hier sind es immer noch die schleppenden Brexit-Verhandlungen und die Unklarheiten darüber, wie und mit welchen Auswirkungen Großbritannien aus der EU austreten wird. Auch die USA können durch ihre unberechenbare Wirtschafts- und Steuerpolitik weiterhin negative Auswirkungen auf die globalen Finanzmärkte haben. Doch auch in Europa selbst gibt es noch politische Unsicherheiten, wie zum Beispiel die Katalonienkrise, die negative Auswirkungen haben könnten. Insgesamt dürfte die Nachfrage nach Immobilien, auch aufgrund fehlender Investitionsalternativen, weiterhin sehr hoch sein und damit das knappe Produktangebot weiter einschränken sowie den Druck auf Renditen hoch halten.

#### Büromarkt

Die positive Dynamik der europäischen Wirtschaft aus dem Jahr 2016 setzte sich in 2017 fort und wirkte sich auf die Märkte mit einer hohen Flächennachfrage aus. Die Leerstandsquote ging bei einer relativ verhaltenen spekulativen Neubautätigkeit weiter zurück. Die Spitzenmieten stiegen in den meisten europäischen Märkten, lediglich Paris sah stabile und London sinkende Spitzenmieten. Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien seitens institutioneller Investoren führte zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr und resultierte in weiteren Renditekompressionen. Ausgehend von einer Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung im kommenden Jahr wird die Flächennachfrage hoch bleiben bzw. weiter ansteigen und die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau halten. Dies dürfte sich in einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten manifestieren. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die hohe investorenseitige Nachfrage nach Büroimmobilien im kommenden Jahr abschwächt, wird auch in 2018, in Abhängigkeit von der Produktverfügbarkeit, wieder ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten sein. Spitzenrenditen dürften weiter unter Druck bleiben.

### **Einzelhandelsmarkt**

Die positive wirtschaftliche Entwicklung und der damit verbundene Anstieg der Beschäftigtenzahlen wirkten sich im Jahresverlauf 2017 positiv auf das Konsumentenvertrauen sowie den privaten Konsum aus. Die Flächennachfrage war nach Objekten an den Top-Standorten nach wie vor hoch, in Shopping-Centern hingegen ist die Flächennachfrage zurückgegangen. Gleiches gilt für den Investmentmarkt, wo die Nachfrage von Investoren sich hauptsächlich auf Highstreet-Objekte konzentrierte. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Highstreet-Objekten ging das Investvolumen im Jahr 2017 leicht zurück. Die Spitzenmieten konnten im Highstreet-Segment ansteigen, allerdings waren an einigen Standorten große Einzelhändler nicht mehr bereit weitere Mieterhöhungen mit zu tragen und wollten flexiblere Mietverträge aushandeln. Auch im Shopping-Center-Segment gab es moderate Mieterhöhungen. Die Spitzenrenditen gingen erneut leicht zurück. Auch in Zukunft wird High-Street das bestimmende Element des Einzelhandelsmarktes sein. Da es aber gerade in diesem Segment ein sehr limitiertes Produktangebot gibt, werden auch die Transaktionsvolumina begrenzt bleiben. Die Spitzenrenditen werden unter Druck bleiben.

### **Wohnimmobilienmarkt**

Die wirtschaftliche Erholung in Europa machte sich vor allem in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen bemerkbar. Diese Regionen verzeichneten auch im Jahr 2017 hohe Bevölkerungszuwächse und generierten damit einen hohen Bedarf nach neuem Wohnraum. Insgesamt stiegen die Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren tendenziell leicht an, erreichten aber nicht ein Niveau, das die hohe Nachfrage befriedigen konnte. Der Nachfrageüberhang führte zu steigenden Mieten und die hohe private, wie institutionelle Nachfrage nach Wohnimmobilien führte zu steigenden Kaufpreisen. Vor allem an den Top-Standorten war das Produktangebot so knapp, dass viele Investoren auf B-, C- und D-Standorte ausgewichen sind und in Nischensegmente wie beispielsweise Mikroapartments oder Studentenwohnheime investiert haben. Dieser Trend wird sich auch in 2018 fortsetzen.

### **Hotelmarkt**

Auch der europäische Hotelmarkt profitierte vom wirtschaftlichen Aufschwung. Für das Gesamtjahr 2017 wird ein Anstieg der Übernachtungszahlen erwartet, bei gleichzeitig verhaltenen Neuzugängen neuer Hotels und Hotelzimmer. Im bisherigen Jahresverlauf boomte vor allem der Tourismus und der RevPar stieg in fast allen europäischen Märkten. Investmentvolumina zeigten sich in 2017 erneut hoch, blieben aufgrund eines knappen Produktangebots in klassischen Investmentländern wie Deutschland oder Großbritannien allerdings limitiert. Für 2018 wird erwartet, dass sich die positive Entwicklung der europäischen Hotelmärkte fortsetzt. Die Nachfrage institutioneller Investoren wird weiterhin hoch sein, allerdings werden Transaktionsvolumina durch ein knappes Produktangebot begrenzt sein. Die Spitzenrenditen standen in den vergangenen Jahren, aufgrund des hohen Interesses institutioneller Investoren unter Druck, ein Trend der sich auch in 2018 fortsetzen dürfte.

### **Logistikmarkt**

Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die damit verbundene erhöhte Kaufkraft europäischer Konsumenten hatten 2017 substantielle Auswirkungen auf den europäischen Logistikmarkt. Der Handel machte ca. 40 % der Gesamtumsätze aus. Die Flächennachfrage stieg an und der Leerstand sank unter 5 %. Dies hat zur Folge, dass im folgenden Jahr mit einer Zunahme der Flächenneuzugänge zu rechnen ist, wobei es sich dabei meist um vorvermietete oder maßgeschneiderte Objekte handelt. Aufgrund des rasanten Wachstums des Onlinehandels stellt die City-Logistik eine der größten Herausforderungen für den Logistikmarkt dar. Der Trend hin zu Same-Day-Delivery oder gar Same-Hour-Delivery wird Logistikzentren näher an die Innenstädte heranbringen. Die zunehmende Flächenknappheit lässt vertikale Logistikzentren immer mehr in den Fokus rücken. Die Mieten blieben im bisherigen Jahresverlauf stabil, allerdings sind für das kommende Jahr, aufgrund der hohen Nachfrage, Mietsteigerungen wahrscheinlich. Renditekompressionen werden sich fortsetzen, allerdings mit einer geringen Dynamik.

### **Investmentmarkt**

Das hohe Interesse seitens Investoren an europäischen Immobilieninvestments ist ungebrochen. Dies zeigte sich in den ersten 9 Monaten 2017 an den Investmentvolumina, die für fast alle Nutzungsarten höher ausfielen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Lediglich im Einzelhandel ging das Transaktionsvolumen, aufgrund eines schwächeren Shopping-Center-Segments und eines limitierten Produktangebots im High-Street-Segment zurück. Die hohe Nachfrage nach europäischen Immobilien seitens institutioneller Investoren wird sich auch in 2018 fortsetzen, wobei das Produktangebot die begrenzende Komponente an den Transaktionsmärkten sein wird. Wie schon 2017 werden deshalb Bund C-Standorte sowie Nischensegmente im Fokus der Investoren stehen. Renditen werden weiter unter Druck bleiben, die Renditekompressionen dürften allerdings deutlich an Dynamik verlieren.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quellen: PATRIZIA Research, Reuters, Deka, European Commission, CBRE, JLL, PWC

### **Gesellschafterstruktur der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Gesellschafterstruktur ist auch im Jahr 2017 unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 ist die PATRIZIA Immobilien AG mit 100 % an der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH beteiligt.

Der zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH am 11. Mai 2015 geschlossene Ergebnisabführungsvertrag ist weiterhin wirksam.

### **Konzernstruktur**

Die mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01. Januar 2015 vorgenommene Auslagerung der Bereiche Finanzbuchhaltung,

Rechnungswesen, Controlling und TT und die mit gleichem Datum vorgenommene Geschäftsbesorgung für die Personalverwaltung, Innenorganisation, Recht, Research, Marketing, Finanzberatung und Regulations & Taxes besteht mit der PATRIZIA Immobilien AG weiter.

Ebenso besteht die Auslagerung der Bereiche Acquisition und Asset Management mit der PATRIZIA Deutschland GmbH für die aufzulegenden Publikums-AIF vom 06. Juni 2015 fort und gleiche Vereinbarungen wurden im Jahr 2016 mit der PATRIZIA Netherlands B.V. sowie der PATRIZIA Denmark A/S abgeschlossen.

Der Personalstellungsvertrag vom 01. Dezember 2014 mit der PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH für die Bereiche Risikomanagement, Compliance, Outsourcing Controlling, Accounting und Regulatory gilt auch weiterhin. Auch der vom 03. Juni 2015 geschlossene Vertrag mit Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Erbringung von Revisionsdienstleistungen ist weiterhin gültig.

### **Geschäftsverlauf der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden bei der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH geschlossene Publikums-AIF aufgelegt und verwaltet. Darüber hinaus wurde der Unternehmensausbau weiter fortgesetzt. Hierbei lag der Schwerpunkt in der Stärkung des Portfolio- und Risikomanagements, in der Akquisition, Strukturierung und Anbindung weiterer geeigneter Immobilienprojekte zur Begründung und Verwaltung von weiteren AIFs, die teilweise in 2017 und teilweise in den Folgejahren in die Platzierung und Verwaltung gehen, sowie auf der Verbreiterung der Vertriebswege und der Einstellung von weiteren qualifizierten Mitarbeitern.

Der weitere Aufbau des Mitarbeiterbestandes wird planmäßig unter Berücksichtigung der Erfolge bei der Auflage von Investmentvermögen fortgeführt.

Für die im aktuellen und in den folgenden Jahren geplanten Fondsaufgaben wurden geschlossene Investmentkommanditgesellschaften gegründet und zur Finanzierung Darlehensverträge und damit verbundene Vereinbarungen und Sicherheitsverträge sowie weitere Vereinbarungen wie Verträge für die Hausverwaltung bzw. zur Fremdverwaltung der AIFs abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine gemischt genutzte Immobilie in der Landeshauptstadt Mainz im Wert von rd. 95,4 Mio. Euro in das Management bzw. die Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen, nachdem bereits zum Jahreswechsel eine Immobilie in der Leopoldstraße 208 in der Landeshauptstadt München im Wert von über 40 Mio. EUR in die Verwaltung übernommen werden konnte. Es wurden ferner Kaufverträge über eine Projektentwicklung für ein innerstädtisches Stadtquartier in Mülheim an der Ruhr in Höhe von rd. 63,0 Mio. EUR, über eine Projektentwicklung für Einzelhandels- und Wohnnutzung in der Landeshauptstadt Dresden in Höhe von rd. 50 Mio. EUR und über ein Geschäftshaus in Garmisch-Partenkirchen in Höhe von rd. 17,8 Mio. EUR in 2017 abgeschlossen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das Objekt in Garmisch-Partenkirchen am 01.02.2018 erfolgt, für die Projektentwicklung in Mülheim an der Ruhr voraussichtlich für das I. Quartal 2019 und für die Projektentwicklung in Dresden Mitte des Jahres 2020. Der Vertrieb von Anteilen am geplanten AIF für das Objekt in Garmisch-Partenkirchen ist nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin im Laufe des Jahres 2018 vorgesehen, die weiteren AIF-Auflagen sollen anschließend zu noch festzulegenden Zeitpunkten durchgeführt werden. Neben den vorstehenden bereits erfolgten Anbindungen neuer Immobilien für neu aufzulegende AIF wurden ferner weitere Exklusivitätsvereinbarungen zum Ankauf weiterer Objekte abgeschlossen, die im Jahr 2018 vertraglich angebunden werden sollen. Gemäß der Geschäftsstrategie der Kapitalverwaltungsgesellschaft sollen die Assets unter Management und die Anzahl der verwalteten Investmentvermögen in den kommenden Jahren deutlich erhöht und ausgebaut werden.

Der im Jahr 2016 aufgelegte AIF „PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor“, dessen Platzierung im Mai 2016 begann, wurde Ende April 2017 vollständig ausplatziert. Der AIF „PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“, der am 05. September 2016 in den Vertrieb ging, wurde am 22. September 2017 vollständig platziert. Der „PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen“ erhielt die Vertriebsgenehmigung durch die BaFin am 01. August 2016 und ging in die Platzierung am 05. September 2016. Die Vollplatzierung dieses AIF ist für das Jahr 2018 geplant. Das 2017 aufgelegte Investmentvermögen „PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße“ erhielt die Vertriebsgenehmigung durch die BaFin am 20. Januar 2017 und ging am 16. Februar 2017 in die Platzierung, die am 20. Dezember 2017 erfolgreich beendet wurde. Der ebenfalls 2017 aufgelegte AIF „PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer“ erhielt die Vertriebsgenehmigung durch die BaFin am 27. April 2017 und ging in die Platzierung am 01. Juni 2017. Auch bei diesem Investmentvermögen endete die Platzierung erfolgreich am 20. Dezember 2017. Damit konnte die Platzierung von Eigenkapital für neu aufgelegte AIF durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft plangemäß im Jahr 2017 durchgeführt werden. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Platzierungsleistung um rd. 175 Prozent gesteigert werden, was insbesondere auch auf den starken Ausbau der Anzahl der Vertriebspartner und der Zusammensetzung der Vertriebspartner, aber ergänzend auch durch die Nutzung der digitalen Vertriebswege zurückzuführen ist.

Für das Jahr 2018 sind mehrere neu aufzulegende Publikums-AIF sowie deren Platzierung am Markt geplant. Darüber hinaus strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Folgejahre die nachhaltige Auflage weiterer AIF an, so dass das plangemäße Wachstum entsprechend fortgeführt werden soll. Hierüber soll einerseits die Produktkontinuität und Produktvielfalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft sichergestellt und gestärkt werden, andererseits soll das Volumen der verwalteten Investmentvermögen kontinuierlich erhöht und ausgebaut werden. Grundlage bei der Vorbereitung und Auflage bzw. Platzierung und Verwaltung von AIF sind jedoch auf der Grundlage der gegebenen nachhaltigen Geschäftsstrategie stets die qualitativen immobilienwirtschaftlichen Ansprüche, die durch die Standards und Prozesse der PATRIZIA-Gruppe vorgegeben sind.

### **Wirtschaftliche Lage der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Vermögenslage der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gegeben.

Die Vermögenslage ist von den Forderungen an Kunden und sonstigen Vermögensgegenständen mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten geprägt.

Die Finanzlage spiegelt sich in den Bankbeständen wider, die das gegenüber der BaFin auszuweisende Mindesteigenkapital auf Festgeldkonten ausweist. Die weiteren Eigenmittel sind täglich fällig verzinslich investiert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Geschäftsjahr 2017 mit einem Ergebnis vor Gewerbesteuerabführung in Höhe von 4.466.341,65 EUR ab. Damit konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihrem Kerngeschäft auch im zweiten Geschäftsjahr in dem AIF aufgelegt, platziert und verwaltet wurden, ein starkes positives Ergebnis erzielen. Die Ertragslage hat sich durch die Provisionserträge aus der

laufenden Verwaltung der Investmentvermögen gegenüber dem Jahr 2016 von 0,6 Mio. EUR auf rd. 1,5 Mio. EUR erhöht. Diese Steigerung resultiert aus dem bereits im Management befindlichen Immobilienbestand auf Ebene der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten AIF. Die Erträge aus Einmalvergütungen sind beim Immobilienankauf bzw. der Auflage von AIF in einem schwierigen Ankaufmarkt gegenüber dem Vorjahr von 8,7 Mio. EUR auf rd. 7,6 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die im Jahr 2017 erhaltenen Krankenkassen Erstattungen mit 20,6 TEUR, die Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit 235,8 TEUR, die Kompensationen und Weiterbelastungen in Höhe von rd. 8,8 TEUR sowie Kostenverauslagungen über rd. 5,4 TEUR und den gewährten Sachbezug über rd. 74,2 TEUR, und die realisierten und nicht realisierten Kursgewinne mit rd. 0,1 TEUR.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich durch die erfolgten planmäßigen Personalzugänge gegenüber dem Vorjahr auf rd. 2,7 Mio. EUR. Die Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen aufgrund des wachsenden operativen Geschäfts auf rd. 1,6 Mio. EUR. Die anderen Verwaltungsaufwendungen liegen insgesamt um rd. 0,3 Mio. EUR über denen des Vorjahres, unter Minderung der Aufwendungen im Vorjahr von rd. 0,6 Mio. EUR die an die PATRIZIA Immobilien AG gezahlt wurden für die ausgelagerten Tätigkeiten. Der Anstieg ist auf das stark angestiegene Geschäftsvolumen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zurückzuführen.

Die Erträge aus Beteiligungen über rd. 0,8 Mio. EUR ergaben sich aus den Beschlüssen der Gesellschaften an denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Gesellschafter beteiligt ist.

## **Unternehmensentwicklung**

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als verwaltende externe Immobilien-KVG hat ein nach den derzeit gesetzlichen Vorschriften eingerichtetes Risikomanagementsystem, das in der Lage ist, insbesondere die Risiken des Immobilienverwaltungsgeschäftes fortlaufend zu erfassen, zu messen und zu steuern. Die Ergebnisse werden quartalsweise für die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Risikobericht dargestellt. Von wesentlicher Relevanz sind für das Risikomanagement die allgemeinen Organisationspflichten des § 28 KAGB, die Verpflichtung zur Einführung geeigneter Risikomanagementsysteme und Stresstests gem. § 29 KAGB, das Rundschreiben 01/2017 (WA) der BaFin vom 10.01.2017 zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) und die Verordnung zur Konkretisierung der Verhaltens- und Organisationsregeln nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAVerOV) seit dem 16. Juli 2013.

Der durch das Risikomanagement installierte Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Aktivitäten zum systematischen Umgang mit möglichen Risiken. Dieser Prozess beinhaltet die Phasen Risikoidentifizierung, Risikoanalyse und Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikoüberwachung sowie Risikokommunikation.

Die Organisationsstruktur im Konzernverbund der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im Jahr 2017 als feste Größe gezeigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat durch die Einbeziehung eines auf die Überwachung der ausgelagerten Bereiche spezialisierte Abteilung die notwendigen Maßnahmen getroffen, um den steigenden Anforderungen des Gesetzgebers durch die AIFM-RL bzw. des KAGB auf der einen Seite und der geänderten Auslagerungsstruktur auf der anderen Seite gerecht zu werden.

Im Bereich Portfoliomanagement (einschl. Fondsmanagement) ist neben der laufenden operativen Arbeit die Immobilienauswahl und der Immobilienankauf sowie auf dieser Grundlage die Produktentwicklung forciert worden. Das Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist und war es im abgelaufenen Geschäftsjahr, die Fondsplanung so zu realisieren, so dass die geplanten Umsatz- und Ertragswerte im Rahmen der Unternehmensaufbauplanung im Jahr 2017 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2017 wurden die internen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Geschäftsumfang entsprechend angepasst. Das bestehende Datensicherungs- und Notfallkonzept wird regelmäßig überprüft und entsprechend verbessert. Versicherbare Risiken wurden durch Abschluss von Versicherungen abgesichert.

In den Bereichen wurden die im Organisationshandbuch hinterlegten Arbeitsablauf- und Arbeitsplatzbeschreibungen kontinuierlich weiterentwickelt und aktualisiert sowie der Internen Revision zur Prüfung vorgelegt.

Durch die Einführung der AIFM-Richtlinie in nationales Recht wird auch eine Meldepflicht wirksam, die sowohl Meldungen auf Gesellschaftsebene als auch Meldungen auf Ebene der Investmentvermögen umfassen. Auch im Jahr 2017 lagen für die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH die Voraussetzungen für die Jahresmeldung vor. So erfolgte die Meldung der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH für das Jahr 2016 im Jahr 2017.

Die Erstellung und der Versand der Meldung für die Investmentvermögen wurden ausgelagert und erfolgten durch die Firma INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH für das Jahr 2017 im Jahr 2018 fristgerecht.

Zum 31. Dezember 2017 waren bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Geschäftsführer beschäftigt. Der dritte Geschäftsführer schied planmäßig zum 31.03.2017 aus der Gesellschaft aus. Bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurden im Jahr 2017 weitere Stellen besetzt. So wurde eine Stelle im Portfolio- bzw. Fondsmanagement besetzt und 3 Mitarbeiter im Bereich Vertrieb bzw. Vertriebsunterstützung nahmen die Arbeit auf. Für eine bisher unbesetzte weitere Stelle im Fondsmanagement sowie für eine Nachbesetzung im Bereich Portfoliomanagement sind bereits Einstellungen vorgenommen worden. Diese Mitarbeiter nehmen ihre Arbeit im Jahr 2018 auf. Zusätzlich soll im Jahr 2018 eine weitere Position im Portfoliomanagement besetzt werden, für die aktuell noch keine Einstellung vorgenommen wurde.

## **Interne Revision**

Die im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Prüfungen der Internen Revision haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

## **Voraussichtliche Entwicklung mit Chancen und Risiken**

### **Chancen**

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat durch die Auflage von bisher sechs Publikums-AIF und durch den Abschluss weiterer Kaufverträge für die Auflage weiterer AIF einen gesicherten Immobilienbestand zum 31.12.2017 von über 500 Mio. EUR und damit eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage der weiteren geplanten und der in Vorbereitung befindlichen

Publikums-AIF, die Durchführung weiterer geplanter Immobilienankäufe und die Vertriebstätigkeit zum Einwerben von Eigenkapital für die aufgelegten AIF über insbesondere den Bereich der Banken und Sparkassen sowie sonstiger qualifizierter Vermittler ist die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage und die Ertragsentwicklung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Jahr 2018 positiv zu beurteilen. Es ist eine Stabilisierung bzw. bei entsprechend guter Marktlage ein angemessenes Wachstum der Umsatzzahlen für das Jahr 2018 vorgesehen. Es ist geplant, die Marktposition der Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere für das Segment der geschlossenen Immobilien-Publikums-AIF in den kommenden Jahren weiter auszubauen, was durch die Nutzung der Möglichkeiten innerhalb der PATRIZIA Gruppe möglich sein sollte.

## Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat Risiken identifiziert und bewertet, die sie aufgrund ihres Geschäftsmodells betreffen. Diese Risiken sind für sie und ihre Entwicklung wesentlich. Ein maßgeblicher Faktor ist dabei, dass ausreichend Vertriebskanäle für die aufgelegten Publikums-AIF vorhanden sind. Ferner hängt die Entwicklung der Gesellschaft vom Marktpreisrisiko und von der Verfügbarkeit von geeigneten Immobilieninvestments ab. Die Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Änderungen auf den Immobilien- und Kapitalmärkten in Deutschland, aber auch in Europa lassen die Renditen der Anleger steigen oder sinken und bestimmen den Verkaufswert der Immobilien zum Fondslaufzeitende. Negative Entwicklungen dieser Faktoren können sich auf das Vertrauen der Vertriebspartner und Investoren, auf die Fondspersormance und damit auf das Transaktions- und Fondsvolumen auswirken. Operationelle Risiken ergeben sich durch Verletzung von Anlage- und Ablaufrichtlinien die trotz ausreichendem Risikomanagement nicht auszuschließen sind.

## Prognose

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass sich im Jahr 2018 durch die Verwaltung der aufgelegten AIF und die Auflage der weiteren vorgesehenen Publikums-AIF die geplanten Umsatzzahlen erreicht werden können. Die Aufwendungen sollten sich durch die rege Transaktionstätigkeit, Produktentwicklung und Vermarktung, insbesondere durch die Vertriebstätigkeit für die Anteile an den aufgelegten und in Platzierung befindlichen AIF, im Vergleich zum Vorjahr erhöhen. Durch die damit einhergehende Vereinnahmung des Provisionsertrages und insbesondere auch der Einnahmen aus laufenden Verwaltungsvergütungen soll ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft von rd. 1,6 Mio. EUR erreicht werden.

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2018 ferner davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiter kontinuierlich gesteigert werden kann.

**Augsburg, den 8. März 2018**

### **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Andreas Heibroek**

**Joachim Fritz**

### **Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017**

#### **Aktiva**

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute täglich fällig	900.110,52	800.000,00
2. Forderungen an Kunden	1.180.852,89	0,00
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	232.513,86	183.513,86
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	60.000,00	0,00
5. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.509,37	5.246,87
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.808.103,69	4.862.571,81
7. Rechnungsabgrenzungsposten	11.494,60	40.780,00
	4.195.584,93	5.892.112,54

#### **Passiva**

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
andere Verbindlichkeiten täglich fällig	20.000,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	54.066,59	2.049.381,92
3. Rückstellungen		
andere Rückstellungen	1.121.518,34	842.730,62
4. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
	4.195.584,93	5.892.112,54

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 6 (i. Vj. 4)

Inventarwerte: EUR 227.923.942

(i. Vj. EUR 130.004.892)

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	EUR	EUR	2017 EUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		22.150,35	
2. Zinsaufwendungen		-59.649,25	-37.498,90
3. Laufende Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		563.489,88	
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		188.250,00	751.739,88
4. Provisionserträge		9.162.202,82	
5. Provisionsaufwendungen		-1.469.612,17	7.692.590,65
6. Sonstige betriebliche Erträge			344.835,89
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-2.439.039,19		
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
darunter: für Altersversorgung 5.936 EUR (Vorjahr: 5.616 EUR)	-217.090,86	-2.656.130,05	
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-1.623.450,32	-4.279.580,37
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-2.737,50
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			4.469.349,65
10. Sonstige Steuern		-3.008,00	-3.008,00
11. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-4.466.341,65
12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			0,00
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			0,00
			2016
	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		113.922,27	
2. Zinsaufwendungen		-1.892,01	112.030,26
3. Laufende Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		0,00	
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00
4. Provisionserträge		9.255.311,44	
5. Provisionsaufwendungen		-1.457.805,72	7.797.505,72
6. Sonstige betriebliche Erträge			146.076,95
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-2.068.796,72		
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
darunter: für Altersversorgung 5.936 EUR (Vorjahr: 5.616 EUR)	-162.326,20	-2.231.122,92	
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-1.850.395,84	-4.081.518,76
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-2.737,50
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			3.971.356,67
10. Sonstige Steuern		-2.120,00	-2.120,00
11. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-3.895.110,88
12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			74.125,79
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			74.125,79

**Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2017****A. Pflichtangaben nach § 264 (Ia) HGB**

Gesellschaft:	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz:	Augsburg
Registergericht:	Amtsgericht Augsburg
Handelsregisternummer:	HRB 29053

**B. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH stellt den Jahresabschluss gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften

des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) unter Anwendung der Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) auf, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr die Staffelform (Formblatt 3) gewählt wurde.

### C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

- Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich nicht abzugsfähiger Vorsteuer abzüglich planmäßiger Abschreibungen.
- Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bilanziert.
- Forderungen an Kreditinstitute und Kunden sowie sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Zum Jahresende bestanden keine erkennbaren Einzelrisiken.
- Die sonstigen Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Kunden werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Die anderen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt.
- Posten in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet.

### D. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Jahresbilanz

#### D.1 Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute bestehen aus täglich fälligen Einlagen und weisen einen Saldo in Höhe von 900 T€ aus (Vorjahr: 800 T€).

#### D.2 Forderungen an Kunden

Die Aktiva der PGK wurden um den Ausweis der Forderungen an Kunden in Höhe von 1.181 T€ erweitert. Diese waren in den Vorjahren als Teil der sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesen. Der Grund hierfür ist der sachgerechte Ausweis der Forderungen. Die in Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 176 T€.

#### D.3 Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere enthalten keine börsenfähigen Anteile und werden an nachfolgenden Gesellschaften gehalten:

	31.12.2017	31.12.2016
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	33.513,86 €	33.513,86 €
PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	10.000,00 €	10.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	89.000,00 €	0,00 €
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer LGmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	0,00 €
	192.513,86 €	83.513,86 €

Die Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere enthalten 100 % der Anteile an PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, Kapitalanteil 20 T€ und der PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, Kapitalanteil 20 T€.

#### D.4 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten 100 % der Anteile an PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, Kapitalanteil 10 T€ und der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, Augsburg, Kapitalanteil 50 T€. Diese wurden in den Vorjahren noch unter den Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere ausgewiesen. Grund für die Umgliederung ist, dass es sich bei beiden Gesellschaften nicht um Investmentvermögen handelt.

#### D.5 Immaterielle Anlagewerte

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist als Anlage zum Anhang in einem Anlagespiegel dargestellt.

#### D.6 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	186.262,39 €	4.790.207,96 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	518.700,43 €	34.832,62 €
Forderungen gegenüber Gesellschafterin	1.031.520,34 €	0,00 €
Übrige Vermögensgegenstände	71.620,53 €	37.531,23 €
	1.808.103,69 €	4.862.571,81 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten.

D.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 11 T€ (VJ: 41 T€) betreffen Vorauszahlungen für Messekosten.

D.8 Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden betreffen eine noch nicht geleistete Gesellschaftereinlage in die PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Höhe von 20 T€ und haben eine Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten.

D.9 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten.

	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	40.771,72 €	40.412,25 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	791,67 €	2.008.504,57 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.503,20 €	465,10 €
	54.066,59 €	2.049.381,92 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin betragen 1 T€ (VJ: 1.361 T€).

D.10 Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
Bereich Personal	842.850,11 €	739.956,29 €
Abschluss-/ Prüfungskosten	40.000,00 €	22.500,00 €
ausstehende Rechnungen	238.668,23 €	80.274,33 €
	1.121.518,34 €	842.730,62 €

D.11 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.000 T€ (VJ: 3.000 T€) und ist in voller Höhe eingezahlt.

D.12 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen:

	31.12.2017		Gesamt
	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 2-4 Jahre	
	T€	T€	
aus Leasingverträgen KFZ	41	28	69
Gesamt	41	28	69

**E. Angaben zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach Staffelform aufgestellt.**

Die Zinserträge und sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen im Inland erzielt worden.

E.1 Zinserträge

Von den Zinserträgen in Höhe von 22 T€ (Vorjahr: 114 T€) entfallen 0 T€ (Vorjahr: 16 T€) auf Erträge aus der Abzinsung der Long Term Tantieme.

E.2 Zinsaufwendungen

Von den Zinsaufwendungen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 2 T€) entfallen 18 T€ (Vorjahr: 0 T€) auf Aufwendungen aus der Aufzinsung der Long Term Tantieme.

E.3 Laufende Erträge

Die laufenden Erträge beinhalten Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von 563 T€ (Vorjahr: 0 T€) und Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 188 T€ (Vorjahr: 0 T€).

E.4 Provisionserträge

Die Provisionserträge in Höhe von 9.162 T€ (Vorjahr: 9.255 T€) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und entfallen im Wesentlichen auf Provisionserlöse aus Ankäufen 7.567 T€ (VJ: 8.684 T€) und Erlösen aus Portfolio und

Fondsmanagement Fees 1.595 T€ (VJ: 571 T€).

#### E.5 Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen in Höhe von 1.470 T€ (Vorjahr: 1.458 T€) beinhalten Kosten aus der Weitergabe von Ankaufsprovisionen 1.102 T€ (Vorjahr: 1.240 T€), Managementfees 320 T€ (Vorjahr: 209 T€) und sonstige Vertriebsaufwendungen 48 T€ (Vorjahr: 0 T€).

#### E.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten 229 T€ (VJ: 7 T€), Erlöse aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von 74 T€ (Vorjahr: 52 T€) und Erträge aus Lohnfortzahlungserstattungen 16 T€ (VJ: 13 T€).

#### E.7 Andere Verwaltungsaufwendungen

Die anderen Verwaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Verwaltung 1.006 T€ (VJ: 805 T€), Vertriebskosten 413 T€ (VJ: 331 T€), Betriebsaufwendungen 151 T€ (VJ: 98 T€) und übrige Aufwendungen 54 T€ (VJ: 75 T€).

### F. Sonstige Angaben

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2017.

#### F.1 Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft:

Herr Andreas Heibrock, Putzbrunn

Herr Joachim Fritz, Inning am Ammersee

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nimmt hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der tätigen Geschäftsführer gem. § 285 Nr. 9 HGB das Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch.

#### F.2 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehören an:

Herr Klaus Schmitt, Vorstand (C00) der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg  
- Vorsitzender,

Herr Rolf Settelmeier, Vorstand der Stadtsparkasse Augsburg, Neusäß  
- Stellvertretender Vorsitzender

Herr Peter Forster, Geschäftsführer der PATRIZIA Deutschland GmbH, Kirchseeon.

Eine Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde im Berichtsjahr in Höhe von 6 T€ (VJ: 6 T€) gezahlt.

#### F.3 Zahl der Mitarbeiter

Im Jahr 2017 waren in der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Jahresdurchschnitt 16 angestellte Mitarbeiter beschäftigt.

#### F.4 Sonstiges

Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 4.466.341,65 € wird aufgrund des zwischen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA Immobilien AG geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages vom 11. Mai 2015, der mit Wirkung zum 1. Januar 2015 gilt, nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung an die PATRIZIA Immobilien AG abgeführt.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist am Bilanzstichtag eine 100 %ige Tochter der PATRIZIA Immobilien AG und wird am 31. Dezember 2017 in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, einbezogen.

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**Augsburg, den 8. März 2018**

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Andreas Heibrock**

**Joachim Fritz**

**Anlagespiegel für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

Anschaffungskosten

	1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
	€	€	€	€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	183.513,86	109.000,00	0,00	-60.000,00	232.513,86
II. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	60.000,00	60.000,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.212,50	0,00	0,00	0,00	8.212,50
<b>Gesamtsumme</b>	<b>191.726,36</b>	<b>109.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.726,36</b>
Abschreibungen					
	1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
	€	€	€	€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.965,63	2.737,50	0,00	0,00	5.703,13
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.965,63</b>	<b>2.737,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.703,13</b>
				Buchwert	Buchwert
				31.12.2017	31.12.2016
				€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				232.513,86	183.513,86
II. Anteile an verbundenen Unternehmen				60.000,00	0,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				2.509,37	5.246,87
<b>Gesamtsumme</b>				<b>295.023,23</b>	<b>188.760,73</b>

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit 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 Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**München, den 21. März 2018**

**Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Stadter**

**Wirtschaftsprüfer**

**Mühlbauer**

**Wirtschaftsprüfer**

**Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat in den vier Sitzungen des vergangenen Jahres umfassend über die geschäftliche und strategische Entwicklung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie über aktuelle Ereignisse und grundsätzliche Fragen beraten. Schwerpunkte der Berichterstattung der Geschäftsführung waren dabei insbesondere die Lage der Gesellschaft, die strategischen Ziele und Projekte, die Entwicklung des laufenden Geschäftes sowie das Risikomanagement. Die mündliche und schriftliche Berichterstattung der Geschäftsführer und alle Maßnahmen, die die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, wurden eingehend beraten. Darüber hinaus wurden aktuelle Einzel Themen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung erörtert. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Buchführung und Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH für das Geschäftsjahr 2017 sowie der Lagebericht sind durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und mit dem uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehen worden. Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teilgenommen und Erläuterungen gegeben. Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts wurden dem Aufsichtsrat ausgehändigt und sind beurteilt worden. Der Aufsichtsrat erhebt nach den abschließenden Ergebnissen dieser Beurteilung keine Einwendungen und stimmt dem Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu.

Vom Aufsichtsrat hat Herr Forster im Berichtszeitraum mit der Geschäftsführung regelmäßig Jour Fixe Sitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH zum 31.12.2017 und den Lagebericht geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2017 festzustellen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2017.

**Hamburg, im März 2018**

***Der Aufsichtsrat***

***Klaus Schmitt***

---