



---

## PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht 2019

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

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“). Neben der kollektiven Vermögensverwaltung der vorstehenden AIF erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft seit dem Jahr 2019 auch Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB. Die Einnahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus deren operativem Geschäft stammen bisher hauptsächlich aus der Auflage und Verwaltung von Publikums-AIF und setzen sich aus den Verwaltungsvergütungen, der Fremd- bzw. Eigenkapitalvermittlung, der Strukturierungs- und Konzeptionsvergütung bzw. der Objektaufbereitungsvergütung 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.

#### Gesellschafterstruktur

Die Gesellschafterstruktur ist auch im Jahr 2019 unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 ist die PATRIZIA AG mit 100 % an der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH beteiligt.

Der zwischen der PATRIZIA 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 IT und die mit gleichem Datum vorgenommene Geschäftsbesorgung für die Personalverwaltung, Innenorganisation, Recht, Research, Marketing, Finanzberatung und Regulations & Taxes besteht mit der PATRIZIA AG weiter.

Ebenso besteht die Auslagerung der Bereiche Acquisition und Asset Management mit der PATRIZIA Deutschland GmbH für die aufzulegenden Publikums-AIF bzw. Spezial-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 und im Jahr 2019 mit der PATRIZIA Finland Oy abgeschlossen.

Der Personalgestellungsvertrag vom 01. Dezember 2014 mit der PATRIZIA Immobilien KVG mbH (vorher PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH) für die Bereiche Risikomanagement, Compliance, Outsourcing Controlling, hat auch im Jahr 2019 weiter bestanden. Für die Bereiche Accounting und Regulatory wurde ein weiterer Personalgestellungsvertrag mit der PATRIZIA Frankfurt KVG mbH geschlossen.

Auch der vom 03. Juni 2015 geschlossene Vertrag mit Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Erbringung von Revisionsdienstleistungen ist weiterhin gültig.

### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

## Immobilienmarkt

#### Wirtschaftliches Umfeld

Wie sich bereits Ende des Jahres 2018 abzeichnete, fiel das Wirtschaftswachstum der Eurozone im Jahr 2019 niedriger aus als im Vorjahr. Gründe dafür lagen u.a. im Handelskonflikt zwischen China und den USA und der Abschwächung der globalen Konjunktur, die in geringeren Unternehmensinvestitionen resultierten. Für das laufende Jahr wird mit einem Wachstum in der gleichen Größenordnung für die Eurozone gerechnet. Der Arbeitsmarkt in der Eurozone blieb bislang von der konjunkturellen Schwäche unbeeindruckt. Diese



Entwicklung sollte sich im laufenden Jahr fortsetzen. Die Inflation lag im vergangenen Jahr weiterhin unter dem langfristigen Ziel der EZB, damit kann auch im laufenden Jahr gerechnet werden. Die Fortsetzung der lockeren Geldpolitik der EZB wird weiterhin für ein Niedrigzinsumfeld sorgen, das noch eine ganze Weile bestehen bleiben wird.

Noch vor einem Jahr wurde viel darüber spekuliert, inwieweit nach dem Ende des Anleiheankaufprogramms der EZB die Zinsen ansteigen werden und ob sich dies negativ auf die Kapitalströme in die europäischen Immobilienmärkte auswirken könnte. Doch der Verlauf des Jahres 2019 konterkarierte dies schnell. Politische Unsicherheiten sowie der Handelskrieg zwischen den USA, China und anderen Ländern führten zu einer Abschwächung der globalen Konjunktur und wirkten sich negativ auf die Stimmung der Unternehmen aus. Folglich kam es in den USA zu den ersten Zinssenkungen durch die Fed seit vielen Jahren und auch die EZB kündigte an, die schwächelnden Volkswirtschaften der Eurozone mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik (Quantitative Easing) zu stützen. Das Szenario, dem sich Investoren nun stellen müssen, heißt „lower-for-much-longer“.

Investments in Immobilien werden in diesem Umfeld eine sehr attraktive Anlagealternative für Investoren im Vergleich zu Aktien und Renten bleiben und es wird eher mehr Kapital in die Immobilienmärkte fließen als weniger, mit der Folge, dass der Wettbewerb um geeignete Anlageobjekte weiter ansteigt. Die Preise dürften damit weiter steigen, d.h. die Renditen weiter fallen. Somit werden eine gute Marktpositionierung, profunde Marktkenntnisse und gezielte Investmentstrategien weiter an Bedeutung gewinnen und ein zentraler Erfolgsfaktor sein.

In den vorstehenden Ausführungen sind mögliche wirtschaftliche Folgen betreffend der Corona-Krise noch unberücksichtigt und können im weiteren Verlauf des Jahres 2020 und danach zu einem signifikant veränderten wirtschaftlichen Umfeld führen. Die Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum sind aktuell nur schwer abzuschätzen. Vorangegangene Epidemien wie der SARS-Virus in den Jahren 2002/2003 waren in der Ausbreitung deutlich moderater. Es ist sehr wahrscheinlich, dass das Wirtschaftswachstum im ersten Halbjahr 2020 stark korrigieren wird. Im Ergebnis kommt es nach aktuellem Stand voraussichtlich zu einer Rezession im gesamten Euroraum. Notenbanken und Finanzminister der westlichen Welt versuchen bereits, die negativen Auswirkungen für die Konjunktur abzufedern bzw. werden dies nach unserer aktuellen Einschätzung auch weiterhin tun.

### **Büromarkt**

Trotz der konjunkturellen Schwächephase im Jahr 2019, blieb die Nachfrage nach Büroflächen in Europa hoch. Generell zeigen sich die Auswirkungen konjunktureller Schwächephasen auf den Immobilienmärkten erst mit einer gewissen Verzögerung. Im Jahr 2020 besteht also die Möglichkeit, dass die Nachfrage nach Büroflächen etwas nachlässt, allerdings nicht in dem Maße, wie es der konjunkturelle Rückgang der vergangenen Quartale vielleicht vermuten lässt. Besonders die großen Städte zeigen sich aufgrund von Urbanisierung und einem hohen Anteil des Sektors relativ widerstandsfähig gegenüber solchen Entwicklungen. Die Leerstandsquote sank bis Ende 2019 auf ein Rekordtief. Dies und die überschaubare Neubautätigkeit dürften dazu führen, dass der Leerstand auch im Jahr 2020 nicht stark ansteigen dürfte. Die hohe Flächennachfrage und sinkende Leerstandsquoten hatten in den vergangenen Jahren Mietsteigerungen zur Folge. Auch für die kommenden Jahre ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen, wenngleich mit verlangsamer Dynamik. Der Investmentmarkt war im vergangenen Jahr von einem hohen Wettbewerb zwischen Investoren geprägt, eine Entwicklung, die sich auch im laufenden Jahr fortsetzen wird. Dementsprechend werden auch die Spitzennettorenditen den allgemeinen Abwärtstrend der vergangenen Jahre weiter fortsetzen, wobei auch hier die Dynamik in 2020 abnehmen dürfte.

Die vorstehenden Ausführungen umfassen jedoch noch nicht mögliche Auswirkungen der Corona-Krise, da sich diese im Wesentlichen erst seit Anfang März 2020 an den europäischen Märkten für Büromobilien bemerkbar gemacht hat und noch nicht absehbar ist, ob und in welchem Umfang negative Effekte gegenüber der vorstehenden Einschätzung tatsächlich im weiteren Verlauf des Jahres 2020 und danach entstehen.

### **Einzelhandelsmarkt**

Auf makroökonomischer Ebene zeigte sich der europäische Einzelhandelsmarkt auch 2019 mit steigenden Einzelhandelsumsätzen in robuster Verfassung. Dieses Wachstum wird allerdings in weiten Teilen durch den Onlinehandel getragen. Der strukturelle Wandel, der sich durch den Aufstieg des Onlinehandels seit mehreren Jahren vollzieht, geht also weiter. Die Umsatzmargen in den Ladengeschäften gehen weiter zurück und Einzelhändler sind nach wie vor geordert in neue Laden- und Vertriebskonzepte zu investieren, um eine Symbiose aus Präsenzgeschäften und Onlinehandel zu schaffen. Einzelhandelsflächen in den Top-Lagen (High Street) sind aber nach wie vor stark nachgefragt. Absent der High-Street-Lagen und an ihren Rändern ist die Nachfrage allerdings rückläufig und die Leerstände steigen. Der Strukturwandel des Einzelhandels spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmieten wider. Viele Einzelhändler sind nicht mehr bereit Mieterhöhungen mitzugehen oder verlangen sogar Mietnachlässe. Somit blieben die Spitzenmieten in den meisten europäischen Märkten stabil oder gingen leicht zurück. Folglich ist auch das Interesse an Einzelhandelsobjekten im Jahr 2019 weiter gefallen. Wichtigste Ausnahme dieser Entwicklung ist der Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, der deutlich weniger von Onlinehandel und dem daraus folgenden Strukturwandel betroffen ist. Generell ist allerdings davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren bis zum Abschluss des Strukturwandels tendenziell mit leicht steigenden Spitzenrenditen gerechnet werden muss, auch wenn einzelne Teilssegmente, wie der Lebensmitteleinzelhandel, hiervon verschont bleiben dürften. Die Transaktionsvolumina werden daher begrenzt bleiben, weil sich institutionelle Investoren nur auf ausgewählte High-Street-Objekte und Teilssegmente des Einzelhandelsmarktes konzentrieren werden.

Betreffend der aktuellen Corona-Krise wird diese insbesondere und verstärkt auch den Einzelhandelsmarkt treffen. Dies liegt u.a. darin begründet, dass ein Teil des Einzelhandels die Geschäfte zwischenzeitlich auch temporär schließen musste. Besonders betroffen ist auch das Segment Gastronomie bzw. das Segment Freizeit (u.a. Fitness Studios). Insofern wird die vorstehende negative Entwicklung durch die aktuelle Corona-Krise noch deutlich beschleunigt und verschärft werden, wobei das tatsächliche Ausmaß derzeit noch nicht absehbar ist.

### **Hotelmarkt**

Das europäische Transaktionsvolumen in Hotelimmobilien übertraf zum fünften Mal in Folge die 20 Mrd. Euro Grenze. Die hohe Investorennachfrage setzte sich somit auch 2019 weiter fort und führte zu einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber 2018. Auch in Zeiten eines steigenden Bewusstseins für Klimaschutz boomt der Tourismus in Europa und die Geschäftsreisertätigkeit. Geschäftsreisende und Urlauber sind ein großer Wirtschaftsfaktor. Die Touristenankünfte verzeichneten genau wie die Übernachtungen in den letzten Jahren einen starken Anstieg, wenn auch mit einer geringeren Dynamik. Dabei gilt vor allem der südeuropäische Raum als Top-Reiseziel innerhalb Europas. In den letzten Jahren profitierten auch die zentral- und osteuropäischen Länder sowie die Nordics von den positiven Entwicklungen auf dem europäischen Hotelmärkten und verzeichneten beachtliche Wachstumsraten. Allerdings sind im Zuge der Globalisierung, Digitalisierung und Urbanisierung zunehmend Veränderungen in der Hotelbranche zu spüren. Das Angebotsspektrum lässt durch neue und innovative Konzepte die europäische Hotelbranche vielfältiger werden. Dabei sei zum einen der Trend zu Co-Working-Spaces und zum anderen der Trend von Automatenhotels zu nennen.

Allerdings wirkt sich seit Anfang März 2020 die aktuelle Corona-Krise gerade auf den Hotelmarkt erheblich negativ aus (u.a. durch die eingeführten Reisebeschränkungen) und die vorstehenden Ausführungen werden sich zumindest bis zum abflachen bzw. zum Ende der Krise nunmehr im Ergebnis deutlich negativer darstellen können. Es ist derzeit aber noch nicht absehbar, in welchem Umfang dies der Fall sein wird, da zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, wie lange Reisebeschränkungen bestehen und wie lange die Krise mit den damit verbundenen materiellen Folgen andauern wird.



## Logistikmarkt

Trotz schwächerer Konjunkturerwartungen ging im Jahr 2019 die positive Entwicklung der Logistikmärkte weiter und die Flächennachfrage blieb hoch. Ein wichtiger Treiber für die europäischen Logistikmärkte ist der Onlinehandel und die damit verbundenen Lieferketten. Ein weiterer Treiber ist die Urbanisierung und die Konzentration von immer mehr Menschen in den wirtschaftlich erfolgreichen urbanen Agglomerationsräumen. Dies setzt wiederum Einzelhändler und Logistikunternehmen unter Druck, ihre Lieferketten anzupassen und zu optimieren. Die Spitzenmieten blieben, trotz der positiven Entwicklung wegen der niedrigen Margen im Logistikgeschäft, stabil und zeigten nur in einigen Märkten einen langsamen Anstieg. Das Interesse von institutionellen Investoren ist weiterhin sehr hoch, da Logistik, trotz der Renditerückgänge der vergangenen Jahre, noch einen attraktiveren Renditeaufschlag gegenüber den anderen Nutzungsarten bietet. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 lag unter denen der Vorjahre, was auf eine eingeschränkte Produktverfügbarkeit zurückzuführen ist. Für das laufende Jahr gehen wir davon aus, dass sich der europäische Markt für Logistikimmobilien weiter positiv entwickeln wird. Die Renditen werden auf Grund des hohen Investoreninteresses weiter sinken und die Transaktionstätigkeit wird sehr stark von der Produktverfügbarkeit bestimmt sein.

Da der online-Handel und damit der Logistikmarkt durch die aktuelle Corona-Krise eine Chance hat eher zu den Gewinnern der Covid-19 Krise zu zählen, besteht an den vorstehenden Ausführungen, bedingt durch die Krise, nicht zwingend der Bedarf einer nachteiligen Veränderung unserer Einschätzung. Jedoch kann dies zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

## Investmentmarkt

Niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen sowie fehlende Anlagealternativen prägten im Jahr 2019 den europäischen Immobilieninvestmentmarkt und werden dies auch im Jahr 2020 tun. Ein hohes Interesse seitens institutioneller Investoren wird fortbestehen oder es wird sogar noch ansteigen. Trotz dieses hohen Interesses ist das Transaktionsvolumen mit 307,7 Mrd. € weitgehend konstant geblieben (2018: 315,2 Mrd.€). Hier zeigt sich auch der hohe Wettbewerb, der an den europäischen Immobilieninvestmentsmärkten herrscht, denn der einzig limitierende Faktor in diesem Zusammenhang ist die Produktverfügbarkeit. Gleiches gilt für das zu erwartende Transaktionsvolumen dieses Jahres. Die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments hatte weitere Preissteigerungen zur Folge und im Jahr 2019 gab es erneut Renditekompressionen. Einzige Ausnahme ist der Einzelhandelssektor, in dem aufgrund der tiefgreifenden strukturellen Veränderungen in vielen Märkten leichte Renditekompressionen zu beobachten waren. Alles in allem führen diese Marktvoraussetzungen dazu, dass Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der regionalen Marktbedingungen immer wichtiger werden, um Portfoliostrategien auszuarbeiten und erfolgreich umzusetzen.

Allerdings umfasst die vorstehende Analyse des Investmentmarkts noch nicht mögliche Auswirkungen durch die seit Anfang März 2020 eskalierende Corona-Krise. Immobilien sind eine prozyklische Assetklasse, Mieten und Kaufpreise steigen und fallen mit der Nachfrage und damit mit dem Auf- und Ab im Konjunkturzyklus. Jedoch verlaufen die Anpassungsmechanismen an das neue Umfeld deutlich langsamer ab, als bei anderen prozyklischen Assetklassen wie z.B. Aktien. Aktuell ist aufgrund der Reisebeschränkungen und der allgemeinen Verunsicherung zunächst mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens am Investmentmarkt zu rechnen. Sollte der Euroraum im ersten Halbjahr 2020 in eine Rezession fallen, muss dies noch nicht einen Rückgang von Mieten und Kaufpreisen implizieren. In den meisten Märkten ist die Flächennachfrage aktuell noch sehr hoch, die konjunkturellen Risiken werden daher nach unserer Einschätzung vorerst zu einer erheblichen Verlangsamung des Mietwachstums oder zu einer Seitwärtsentwicklung der Mieten führen, allenfalls zu moderaten Rückgängen. Anders wird dies in den stark betroffenen Nutzungsarten Hotel und Handel sein. Hier kann es zu unmittelbaren, auch signifikant nachteiligen Auswirkungen kommen. Im Laufe des zweiten Halbjahrs 2020 ist aber aus heutiger Sicht mit einer wirtschaftlichen Erholung zu rechnen, die dann auch die Märkte wieder stabilisieren sollte.

## 2.2. Geschäftsverlauf der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Im Geschäftsjahr 2019 wurden bei der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH wie bisher geschlossene Publikums-AIF bzw. geschlossene Spezial-AIF vorbereitet und verwaltet. Daneben wurden Konzepte für geeignete Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB geprüft, entwickelt und umgesetzt, insbesondere in Zusammenarbeit mit anderen Konzerneinheiten der PATRIZIA AG. Für einen im Jahr 2019 aufgelegten Spezial-AIF nach Luxemburger Recht (den „PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF“) erfolgen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen bereits entsprechende Aktivitäten. Darüber hinaus wurde der nachhaltige Unternehmensaufbau weiter fortgesetzt. Hierbei lag der Schwerpunkt in der Stärkung des Portfolio- und Risikomanagements, in der Akquisition, Strukturierung und Anbindung weiterer geeigneter Immobilienprojekte zur Vorbereitung, Begründung und Verwaltung von weiteren AIFs, die teilweise in den Folgejahren in die Auflage bzw. Platzierung und Verwaltung gehen, sowie auf der Verbreiterung der Vertriebswege, auch für (semi-)professionelle Anleger, und der Einstellung von weiteren qualifizierten Mitarbeitern. Weiterhin wurde, auch im Rahmen eines Konzernprojekts des Gesellschafters der Kapitalverwaltungsgesellschaft, intensiv an der Entwicklung weiterer Produkte gearbeitet, mit dem Ziel zusätzliche Produkt- und Investorenssegmente nachhaltig zu erschließen.

Der weitere Aufbau des Mitarbeiterbestandes wird planmäßig unter Berücksichtigung der Erfolge bei der Auflage von weiteren Investmentvermögen und des Ausbaus des verwalteten Immobilienvermögens fortgeführt.

Für die im aktuellen und in den folgenden Jahren geplanten Fondsaufgaben wurden geschlossene Investmentkommanditgesellschaften und deren Gesellschaftsstrukturen 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 2019 wurden eine Immobilie in Hamburg im Wert von rd. 26 Mio. EUR sowie eine Büroimmobilie in Helsinki mit einem Wert von rd. 65 Mio. EUR für Produktaufgaben im Jahr 2020 angekauft. Das bereits im Jahr 2017 kaufvertraglich angebundene Stadtquartier in Mülheim an der Ruhr wurde ebenfalls im Jahr 2019 nach dessen Fertigstellung und der erfolgten Übergabe in das hierfür vorgesehene Investmentvermögen in das laufende Management aufgenommen. Die weiterhin bereits angebundene im Bau befindliche gemischt genutzte Immobilie in Dresden, die mit Baufertigstellung voraussichtlich Mitte 2020 übernommen werden wird, wird ebenfalls von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits entsprechend betreut (u.a. im Rahmen des Baubanking und Vertragscontrolling). Für den Luxemburger Investment-Spezial-AIF „PATRIZIA Europe Residential Plus“, für den die Anlageberatung und weitere Dienstleistungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wurden, erfolgten weiterhin Ankaufempfehlungen und Projekte in Luxemburg, Belgien und Deutschland zur Bildung eines Start-Immobilienportfolios für den neu aufgelegten Fonds. Daneben wurde durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst im Dezember 2019 ein erster Dachfonds aufgelegt, der in europäische Wohnimmobilienanlagen investieren soll.

In 2019 konnte u.a. die Platzierung der Publikums-AIFs PATRIZIA GrundInvest Frankfurt/Hofheim sowie PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee erfolgreich abgeschlossen werden. Die Anteile des Publikums-AIFs PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim konnten im Jahr 2019 weitgehend platziert werden und es wird davon ausgegangen, dass im ersten Quartal 2020 die Fondsschließung erfolgt. Insgesamt konnte im Bereich des Vertriebs der zu platzierenden Fondsanteile erneut ein gutes Platzierungsergebnis erreicht werden, was zukünftig durch eine Verbreiterung der Vertriebskanäle und durch Produkte für zusätzliche Anlegergruppen weiterhin noch gesteigert werden soll.

Gemäß der Geschäftsstrategie der Kapitalverwaltungsgesellschaft sollen die Assets under Management und die Anzahl der verwalteten Investmentvermögen in den kommenden Jahren deutlich erhöht und ausgebaut werden.



Für das Jahr 2020 sind weitere neu aufzulegende 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.

### 2.3. Wirtschaftliche Lage der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vermögenslage ist von Forderungen an Kunden geprägt, die sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2018 um 4,2 Mio. EUR verringert haben. Die Forderungen an Kreditinstitute sind täglich fällig und die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 391,0 TEUR und um 255,0 TEUR erhöht.

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. Das bilanzielle Eigenkapital belief sich unverändert zum Vorjahr auf 3,0 Mio. EUR. Mit der Alleingesellschafterin ist ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Damit entfällt der Ausweis eines Bilanzgewinns. Die Finanzlage der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit gegeben.

Die Gesellschaft wird bezüglich der finanziellen Leistungsindikatoren, die insbesondere über Key Performance Indikatoren („KPIs“) definiert werden, wie in den Vorjahren gesteuert. Dabei spielt neben der Leistungsbilanz für die verwalteten Investmentvermögen und der Zielsetzung für das Jahresergebnis der Gesellschaft („EBT-Ziel“) der weitere Aufbau des verwalteten Investmentvermögens (Assets under Management) und dessen Refinanzierung mit den daraus resultierenden wiederkehrenden Erträgen aus Verwaltungsvergütungen und den mit dem Neugeschäft verbundenen weiteren Erträgen eine wesentliche Rolle.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 2.444.666,27 EUR ab. Damit konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihrem Kerngeschäft auch im vierten 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 2018 von 1,8 Mio. EUR auf rd. 2,4 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 schwachen Ankaufmarkt gegenüber dem Vorjahr von 9,0 Mio. EUR auf rd. 6,1 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die im Jahr 2019 erhaltenen Krankenkassen-Erstattungen mit 22,0 TEUR, die Auflösung von Rückstellungen mit 668,0 TEUR, die Kompensationen und Weiterbelastungen in Höhe von rd. 42,2 TEUR und den gewährten Sachbezug über rd. 95,6 TEUR, die realisierten und nicht realisierten Kursgewinne mit rd. 0,1 TEUR und Zinserträge aus Abzinsung Rückstellungen mit rd. 3,7 TEUR.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich durch die erfolgten planmäßigen Personalzugänge gegenüber dem Vorjahr auf rd. 3,4 Mio. EUR. Die Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen sanken auf rd. 1,6 Mio. EUR. Die anderen Verwaltungsaufwendungen liegen insgesamt um rd. 0,5 Mio. EUR unter denen des Vorjahres. Der Rückgang basiert insbesondere auf geringeren Ausgleichszahlungen und niedrigeren Produkt- und Werbekosten.

Die Erträge aus Beteiligungen über rd. 12,0 TEUR ergaben sich aus den Beschlüssen der Gesellschaften an denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Gesellschafter beteiligt ist.

### 2.4. 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 (KAGB) 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 AG hat sich im Jahr 2019 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 gegebenen 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 2019 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2019 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 wurde auch eine Meldepflicht wirksam, die sowohl Meldungen auf Gesellschaftsebene als auch Meldungen auf Ebene der Investmentvermögen umfassen. Auch im Jahr 2019 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 2018 im Jahr 2019.

Die Erstellung und der Versand der Meldung für die Investmentvermögen wurden ausgelagert und erfolgten durch die Firma INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH für das Jahr 2019 im Jahr 2020 fristgerecht.



In 2019 waren bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH durchschnittlich rund 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Geschäftsführer beschäftigt. Bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nahmen im Jahr 2019 neue Mitarbeiter im Portfolio- und Fondsmanagement, teilweise für eine Nachbesetzung, ihre Arbeit auf.

## Interne Revision

Die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Prüfungen der Internen Revision haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

## 3. Voraussichtliche Entwicklung mit Chancen und Risiken

### Chancen

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat durch die Auflage von Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF, der Projektentwicklung in Dresden sowie der für AIF-Auflagen erworbenen weiteren Immobilien einen gesicherten Immobilienbestand zum 31.12.2019 von über 860 Mio. EUR und damit eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage der weiteren geplanten und der in Vorbereitung befindlichen 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 2020 positiv zu beurteilen. Es ist eine Stabilisierung bzw. bei entsprechend guter Marktlage ein angemessenes Wachstum der Umsatzzahlen für das Jahr 2020 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. Neben der kollektiven Vermögensverwaltung der vorstehenden AIF erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB und auch hieraus ergeben sich zunehmende Umsatz- und Ertragschancen in der weiteren Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### 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. Adressausfallrisiken treten im Zusammenhang mit Kapitalzusagen auf. Ein maßgeblicher Faktor ist dabei, dass ausreichend platzierungsstarke Vertriebskanäle für die aufgelegten AIF vorhanden sind, um das erforderliche und geplante Eigenkapital der Investmentvermögen einzuwerben. Der maßgebliche Faktor ist dabei, dass Anleger ihre Kapitalzusagen bestätigen und bedienen, diese aber auch ausfallen können. Ferner hängt die Entwicklung der Gesellschaft vom Marktpreisrisiko ab. Dies betrifft insbesondere auch mögliche Risiken bezogen auf die aktuelle Covid-19 Krise, deren Auswirkungen derzeit noch nicht feststehen. Länderspezifische Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Änderungen auf den investierten Immobilien- und Kapitalmärkten und auch Änderungen an der Kreditwürdigkeit von Kontrahenten und Mietern lassen die Einlagen der Anleger steigen oder sinken und bestimmen damit unter anderem den Verkaufswert der Immobilien zum Fondslaufzeitende. Negative Entwicklungen dieser Faktoren können sich auf das Vertrauen der Vertriebspartner und Investoren, auf die Fondspersformance und damit auf das Transaktions- und Fondsvolumen auswirken. Liquiditätsrisiken bestehen grundsätzlich in Bezug auf die laufenden Verpflichtungen, denen die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt. Aus den Investmentvermögen mittelbar induzierte Liquiditätsrisiken treten aufgrund der Strukturierung der Investmentfonds als geschlossene Investmentvermögen nur im unwesentlichen Umfang auf. Treten Risiken auf Ebene der Investmentvermögen auf, können sie zur Reduktion des Wertes der verwalteten Investmentvermögen oder einer verringerten Transaktionstätigkeit führen. Dies hätte eine Reduktion der vereinnahmten Verwaltungsvergütung, die sich regelmäßig an dem Wert eines Investmentvermögens oder dem Wert einer Transaktion bemisst, zur Folge. Operationelle Risiken ergeben sich durch Verletzung von Anlage- und Ablaufrichtlinien die trotz ausreichendem Risikomanagement nicht auszuschließen sind. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH führt die erhobenen Risiken kontinuierlich zusammen und erstellt regelmäßig ein Gesamtbild über die aktuelle Risikolage der Gesellschaft. Die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Berichtsjahr jederzeit gegeben. Insgesamt ist die Risikolage stabil.

### Prognose

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass im Jahr 2020 durch die Verwaltung der aufgelegten AIF und die Auflage der weiteren vorgesehenen AIF sowie durch weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB die geplanten Umsatzzahlen grundsätzlich erreicht werden können. Allerdings setzt dies voraus, dass die seit Anfang März 2020 erkennbaren Effekte der Corona-Krise zeitnah begrenzt und erfolgreich gemanagt werden können und die Krise im ersten Halbjahr 2020 nur von überschaubarer Dauer und Auswirkung bleibt, so dass insbesondere die Ankaufs- und Platzierungsaktivitäten im Jahresverlauf wie geplant realisiert werden können. Das Volumen des verwalteten Investmentvermögens („Assets under Management“) soll im Jahr 2020 dabei plangemäß um 200 Mio. Euro erhöht werden. Die Aufwendungen (einschließlich der Personalaufwendungen) 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, insbesondere da neue Produkte für neue Anlegersegmente entwickelt werden sollen. Durch die Vereinnahmung der geplanten Provisionserträge und auch der Einnahmen aus laufenden Verwaltungsvergütungen soll ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft von rd. 2,6 Mio. EUR erreicht werden.

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2020 ferner davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiter kontinuierlich gesteigert werden kann.

Augsburg, den 20. März 2020

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Andreas Heibroek*

*gez. Joachim Fritz*

**AKTIVA**