



---

# PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Augsburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Lagebericht 2022

#### 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 auch Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB. Die Einnahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus deren operativem Geschäft stammen derzeit hauptsächlich aus der Auflage und Verwaltung von Publikums- und Spezial-AIF und setzen sich aus den Verwaltungsvergütungen, der Fremd- bzw. Eigenkapitalvermittlung, der Strukturierungs-, Ankaufs- und Konzeptionsvergütung bzw. der Objektaufbereitungsvergütung und in bestimmten Fällen der Anteilsvermittlung zusammen. Daneben vereinnahmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Einnahmen aus Beteiligungserträgen. 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 2022 unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ist die PATRIZIA SE mit 100 % an der Kapitalverwaltungsgesellschaft beteiligt.

Der zwischen der PATRIZIA SE und der Kapitalverwaltungsgesellschaft am 11. Mai 2015 geschlossene Ergebnisabführungsvertrag ist weiterhin wirksam.

#### Konzernstruktur

Die mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. 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 SE 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 6. 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. Im März 2022 wurde der Auslagerungsvertrag mit der PATRIZIA Finland Oy beendet und ein neuer Auslagerungsvertrag mit der PATRIZIA Sweden AB abgeschlossen.

Der Personalgestellungsvertrag, ursprünglich vom 1. Dezember 2014, mit der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vorher PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) für die Bereiche Risikomanagement und Outsourcing Controlling hat auch im Jahr 2022 weiter bestanden. Weiterhin besteht der in 2021 abgeschlossene Personalgestellungsvertrag für die Bereiche Accounting und Regulatory mit der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Darüber hinaus besteht ein Personalgestellungsvertrag mit der PATRIZIA SE für die Bereiche Compliance und Geldwäschebekämpfung. Im Oktober 2022 wurde ein weiterer Personalgestellungsvertrag mit der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH für den Bereich Produktentwicklung geschlossen.

Auch das am 3. Juni 2015 geschlossene Dienstleistungsverhältnis mit Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Erbringung von Revisionsdienstleistungen ist weiterhin gültig.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet auf eine Segmentberichterstattung, da auch intern keine Segmentierung besteht. Ebenfalls entfällt ein Zweigniederlassungsbericht, aufgrund nicht vorhandener Zweigniederlassungen.

#### 2. Wirtschaftsbericht

##### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Während das Jahr 2022 relativ positiv begann, wurde diese positive wirtschaftliche Dynamik schon bald, am 24. Februar 2022, durch den Beginn der russischen Invasion in der Ukraine überschattet. In Verbindung mit anderen makroökonomischen Gegenwinden, wie dem anhaltenden Handelskonflikt zwischen den USA und China und weiteren Verwerfungen in den Lieferketten, führte dies zu wesentlich höheren Inflationsraten als ursprünglich erwartet, in deren Folge es zu einer deutlichen Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken kam. Trotz erheblicher Leitzinserhöhungen in den meisten entwickelten Volkswirtschaften, stiegen die Inflationsraten im Jahresverlauf in den USA auf einen hohen einstelligen und in Europa teils sogar auf niedrige zweistellige Werte. Ein verlangsames



Wirtschaftswachstum, welches sich auch in 2023 zeigen dürfte, war die Folge. Die meisten Ökonomen gehen davon aus, dass die Zinssätze im Jahr 2023 ihren Höchststand erreichen werden, während das Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, gedämpft bleiben wird. Die Inflation sollte sich in Folge von Basiseffekten in den nächsten 12 Monaten deutlich abschwächen, wenngleich sie im Jahresdurchschnitt immer noch über den Inflationszielen der Zentralbanken liegen dürfte.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

Mit dem Anstieg der Zinssätze in den entwickelten Volkswirtschaften hat sich das Renditegefälle zwischen Anleihen und Immobilien im Laufe des Jahres 2022 deutlich verringert und es wird voraussichtlich auch in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter unter Druck stehen. Nachdem in 2022 sowohl auf den Aktien- als auch bei Rentenmärkten Wertverluste bei der Kapitalanlage zu beobachten waren, hat sich bei vielen institutionellen Investoren in Folge des „Zähler-Nenner-Effekts“, die Immobilienallokation erhöht, was zu einer verhaltenen Investitionstätigkeit im Jahresverlauf führte. Dieser Effekt wird sich 2023 voraussichtlich nicht wiederholen, so dass die Aktivität auf den Immobilienmärkten in der zweiten Jahreshälfte 2023 zunehmen dürfte.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

Wohnimmobilienmarkt: Der europäische Wohnimmobilienmarkt erwies sich in den vergangenen Jahren, aufgrund seiner äußerst robusten Fundamentalfaktoren, als einer der widerstandsfähigsten Sektoren. Die Urbanisierung schreitet voran und die großen erfolgreichen europäischen Städte wachsen weiter, während die Neubautätigkeit weit hinter dem Bedarf zurückbleibt und die hohe Nachfrage nicht decken kann. Folglich ist in diesen attraktiven Agglomerationsräumen auch weiterhin von geringen Leerstandsquoten und stabilen Mieteinnahmen auszugehen. Für Unsicherheit unter Investoren sorgt die wachsende Regulierung der Mietmärkte, welche auf Leistbarkeitsdiskussionen und die steigende Inflation zurückgeht. Profunde Kenntnisse über die Spielregeln des Marktes sollten diese Sorgen allerdings mindern, da Regulierung auch zu größerer Vorhersehbarkeit und Stabilität der Märkte führt. Vor dem Hintergrund steigender Zinsen befinden sich auch die Renditen der europäischen Wohnungsmärkte unter Aufwärtsdruck. Dieser ist allerdings in Folge weiter deutlich steigender Mieten und anhaltender Angebotsknappheit begrenzt. Zunehmend stoßen auch alternative Segmente im Wohnuniversum auf gesteigertes Investoreninteresse. Wohnformen wie studentisches Wohnen oder Co-Living sind aufgrund ihrer Ausrichtung häufig weniger reguliert und bieten gegenüber dem klassischen Mehrfamilienhaussegment ein Rendite-Premium. Insgesamt bieten die europäischen Wohnimmobilienmärkte, trotz der aktuellen Preisfindungsphase im Zuge steigender Zinsen, vorhersehbare und stabile Einkommensströme und somit Sicherheit und Inflationsschutz für Investoren.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

Einzelhandelsmarkt: Der europäische Einzelhandelsmarkt muss sich weiterhin einigem Gegenwind stellen. Neben der Herausforderung durch den wachsenden Anteil des Onlinehandels sind dies die steigenden Lebenshaltungskosten und der damit verbundene Kaufkraftverlust. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise verstärken diesen Effekt noch. Vor allem das High-Street-Segment dürfte damit weiter unter Druck bleiben, auch weil der strukturelle Wandel noch nicht abgeschlossen ist. Abseits des diskretionären Einzelhandels sind es der Lebensmitteleinzelhandel und die Dinge des täglichen Bedarfs wie Drogeriemärkte, die sich weitgehend resistent zeigen und bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker bieten ebenfalls weiterhin Chancen für Investoren. Die großen Herausforderungen, denen der Einzelhandelssektor gegenübersteht, machen ein tiefgreifendes Wissen über die jeweiligen Marktmechanismen und die lokalen Begebenheiten unabdingbar für erfolgreiche Investments.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

Büromarkt: An den europäischen Büromärkten gab es im Jahr 2022 wieder mehr Nachfrage nach Büroflächen, auch weil wieder mehr Menschen in die Büros zurückkehrten und Nachholbedarf aus den Coronajahren bestand. Dabei verlangen Büromieter zunehmend nach neueren, moderneren Flächen, die höchsten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Flexibilität und Aufenthaltsqualität entsprechen. Dies beschleunigt den Umzug aus älteren Flächen in neue moderne Flächen. Dies macht den Bürosektor instandhaltungsintensiver und lässt die Mieten für moderne Flächen steigen, da solche Flächen in den meisten Städten Mangelware sind. Die Nachfrage fokussiert sich somit hauptsächlich auf Top-Objekte. Allerdings ist damit zu rechnen, dass sich die makroökonomisch schwierige Lage im Jahresverlauf negativ auf die Nachfrage auswirken könnte. Dennoch versprechen Top-Objekte in Top-Lagen (Central Business Districts „CBDs“) mittelfristig Mietwachstum.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

Logistikmarkt: Trotz makroökonomischen Gegenwinds ist die Nachfrage nach Logistikflächen an den europäischen Märkten weiterhin sehr hoch. Der Online-Handel, höhere Lagerbestände und zu einem gewissen Grad auch Near-Shoring sind die Haupttreiber dieser Nachfrage. In Folge der geringen Leerstände sind die Mietwachstumsprognosen für europäische Logistikimmobilien hoch. Auch wenn die aktuellen makroökonomischen Veränderungen nicht spurlos am Logistiksektor vorbeigehen werden, bleibt die Nachfrage seitens der Investoren besonders für urbane Logistikobjekte hoch, da für diesen Teilssektor nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung stehen und somit ein höheres Mietwachstum zu erwarten ist. Wie bei allen Sektoren gilt auch hier, profunde Kenntnisse der lokalen Marktbedingungen sind ausschlaggebend für erfolgreiche Investmentstrategien.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

Hotelmarkt: Der europäische Hotelmarkt wurde von der Pandemie insbesondere im Jahr 2020 hart getroffen und befindet sich seitdem auf Erholungskurs. Im Jahr 2022 stiegen in vielen europäischen Ländern die Übermachtungszahlen und RevPars (Revenue Per Available Room) wieder an, so lag die Zimmerauslastung in Europa im Jahr 2022 nur noch ca. 11% unter dem Level von 2019. Allerdings könnte eine vollständige Erholung des Marktes angesichts der neuen Herausforderungen durch Inflation und strafferer Geldpolitik durchaus verzögert werden. Zudem muss sich die Hotelbranche auf grundlegende Veränderungen einstellen, die die Pandemie nach sich zieht. Nachhaltigkeit, Wellness und Gesundheit haben weiter an Bedeutung gewonnen. Neue Trends wie „Workation“ und Langzeitaufenthalte an Urlaubsdestinationen bieten neue Möglichkeiten für innovative Konzepte. Insgesamt ist im Jahr 2023 von weiterer Erholung in der Hotelbranche auszugehen, dabei sollte jedoch genau beobachtet werden inwieweit sich die hohe Reisetätigkeit, angesichts von Inflation und der komplizierten globalen Wirtschaftslage, fortsetzt.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA, Savills

Investmentmarkt: Die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilssektoren mit schlechter Performance, wie z. B. Einzelhandel oder Hotels, und solche mit guter Performance, wie z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik, setzte sich auch 2022 fort. Aufgrund von Zinserhöhungen und steigenden Anleiherenditen hat sich die Dynamik dieser Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2022 jedoch deutlich verlangsamt. Dennoch profitieren die meisten Sektoren auch weiterhin von den Megatrends der Nachfrageseite, wie Urbanisierung oder dem anhaltenden Wachstum des E-Commerce, und weiteren Einschränkungen auf der Angebotsseite aufgrund gestiegener Baukosten. In Folge dieser Entwicklungen hat das Transaktionsvolumen im europäischen Immobiliensektor in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich an Dynamik verloren. Im Gesamtjahr beläuft es sich auf rund 255 Mrd. EUR, gegenüber 350 Mrd. EUR im Jahr 2021 (-27 %). In der zweiten Jahreshälfte 2023 wird damit gerechnet, dass der Transaktionsmarkt wieder an Dynamik gewinnt.



Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

## 2.2. Geschäftsverlauf der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 wurden bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft wie bisher geschlossene Publikums-AIF bzw. geschlossene Spezial-AIF vorbereitet, aufgelegt 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 SE. Für zwei Spezial-AIF nach Luxemburger Recht (den „PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF“ und den „PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF“) erfolgen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen entsprechende Aktivitäten. Darüber hinaus wurde der nachhaltige Unternehmensausbau weiter fortgesetzt. Hierbei lag der Schwerpunkt in der Stärkung des Portfolio- und Risikomanagements, in der Akquisition, Strukturierung und Anbindung weiterer geeigneter Immobilienprojekte sowie auf dem Ausbau der Vertriebswege, auch für (semi-)professionelle Anleger, und der Einstellung von weiteren qualifizierten Mitarbeitern. Weiterhin wurde an der Entwicklung weiterer Produkte gearbeitet, mit dem Ziel, in der Zukunft ggf. zusätzliche Produkt- und Investorensegmente nachhaltig zu erschließen.

Für zukünftige weitere Fondsaufgaben wurden Konzeptionen geschaffen und erforderliche Verträge erarbeitet, so dass in den kommenden Jahren im Zuge der angestrebten Produktkontinuität und -vielfalt weitere Auflagen von AIF erfolgen können.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde für eine angebundene Immobilie in Heidelberg im Wert von rd. 87,1 Mio. EUR ein geschlossener Publikums-AIF aufgelegt und in die Verwaltung übernommen. Weiterhin wurde für eine angebundene gemischt genutzte Immobilie im Stadtzentrum von Erfurt im Wert von rd. 34,2 Mio. EUR ein geschlossener Spezial-AIF aufgelegt und in die Verwaltung übernommen. Darüber hinaus wurden drei Projektentwicklungen im Bereich „Wohnen“ in Nürnberg im Wert von rd. 66,2 Mio. EUR, in Münster im Wert von rd. 51 Mio. EUR und in Groningen (Niederlande) im Wert von rd. 57 Mio. EUR begleitet, die nach Baufertigstellung und Abnahme, jeweils im Jahr 2023, in den PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF eingehen sollen. Für den Luxemburger Investment-Spezial-AIF „PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF“, für den die Anlageberatung und weitere (Neben-) Dienstleistungen als auch der Vertrieb von Fondsanteilen in Deutschland durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen werden, erfolgte der Ankauf von gewerblichen Immobilien in Hamburg im Wert von rd. 41,7 Mio. Euro und in Köln im Wert von rd. 40,7 Mio. Euro. Daneben wurden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Jahr 2022 für einen in der Verwaltung befindlichen Dachfonds Zielfondsinvestitionen selektiert und gemäß der Anlagestrategie des Dachfonds durchgeführt.

Die Eigenkapitalplatzierung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von eigen verwalteten AIF sowie von fremden AIF war im Jahr 2022 trotz erheblicher Marktverwerfungen aufgrund der russischen Invasion in die Ukraine, der geopolitischen Probleme und deren Auswirkungen auf Lieferketten und Wirtschaftsentwicklung, der gestiegenen Inflationsraten und erheblicher Leitzinserhöhungen sowie auch der Auswirkungen auf die Immobilienmärkte insgesamt erfolgreich und es konnten insgesamt rd. 172 Mio. EUR Eigenkapital an Investoren platziert werden. So konnte in 2022 die Platzierung des Publikums-AIF PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg erfolgreich abgeschlossen werden und der Spezial-AIF PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte konnte mit institutionellen Investoren im Wege eines „Club-Deals“ realisiert werden. Der neu aufgelegte Publikums-AIF PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt startete die Platzierung erfolgreich im 2. Quartal 2022 und soll in 2023 erfolgreich geschlossen werden. Auch der Dachfonds PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus konnte bis Jahresende 2022 erfolgreich platziert und geschlossen werden. Bei den Platzierungsmaßnahmen im Bereich der durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft beratenen und begleiteten Spezial-AIF wurde vor allem bei dem PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF mit einem Volumen von über 100 Mio. EUR ein äußerst gutes Platzierungsergebnis erreicht. Insgesamt konnte daher im Bereich des Vertriebs von Fondsanteilen insgesamt ein entsprechend gutes Platzierungsergebnis erreicht werden, was zukünftig durch einen Ausbau 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 und/oder beratenen Investmentvermögen in den kommenden Jahren deutlich erhöht und ausgebaut werden.

Für das Jahr 2023 sind weitere neu aufzulegende AIF sowie deren Platzierung am Markt geplant. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere auch AIF mit definierten Nachhaltigkeitsstrategien (ESG Strategiefonds und Impact Fonds) in Übereinstimmung mit der entsprechenden europäischen Regulierung konzipiert und umgesetzt werden. Darüber hinaus strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Folgejahre die nachhaltige Auflage weiterer AIF an, so dass das plangemäße Wachstum entsprechend fortgeführt werden kann. Hierüber sollen 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. Die Wachstumsstrategie soll in Übereinstimmung mit der Konzernstrategie der PATRIZIA SE darüber hinaus durch eine neue Assetklasse verstärkt werden. In diesem Zusammenhang wird eine Zulassungserweiterung für die Auflage und Verwaltung von entsprechenden Produkten im Segment Infrastruktur angestrebt, für die ein entsprechender Antrag im November 2022 bei der zuständigen Aufsicht gestellt wurde. Sofern der Zulassungserweiterung stattgegeben wird, soll mit den Vorbereitungen für die Auflage geeigneter Produkte gestartet werden. Insgesamt ist der Geschäftsverlauf zufriedenstellend verlaufen.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vermögenslage ist von Forderungen an Kunden geprägt, die sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. EUR auf 7,1 Mio. EUR erhöht haben. Die Forderungen an Kreditinstitute sind täglich fällig bzw. haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten und belaufen sich wie im Vorjahr auf 2,0 Mio. EUR. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 134,8 TEUR auf 309,8 TEUR erhöht.

Die Finanzlage spiegelt sich in den Bankbeständen wider, die einen Teil des gegenüber der BaFin nachzuweisenden Mindesteigenkapitals 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 2022 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. Betreffend der wesentlichen KPIs wurde auf der Unternehmensebene für das Jahr 2022 ein EBT-Ziel in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR (vor Konzernumlage und Gewinnabführung) festgelegt und mit rd. 4,9 Mio. Euro (vor Konzernumlage und Gewinnabführung) erfolgreich überschritten. Die Assets under Management belaufen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf rd. 1,1 Mrd. EUR. Bei den wiederkehrenden Erträgen aus Verwaltungsvergütungen wurde für das Jahr 2022 ein Betrag von rd. 3,7 Mio. EUR geplant und mit rd. 5,0 Mio. EUR ebenfalls das Planziel übertroffen. Betreffend die mit dem Neugeschäft verbundenen weiteren Erträge wurde der für das Jahr 2022 geplante Wert von rd. 8,8 Mio. EUR mit rd. 6,7 Mio. EUR nicht ganz erreicht.



Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Geschäftsjahr 2022 mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 3.148.478,01 EUR ab. Damit konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihrem Kerngeschäft auch in diesem Geschäftsjahr in dem AIF aufgelegt, platziert und verwaltet wurden, ein positives Ergebnis erzielen. Die Ertragslage hat sich durch die Provisionserträge aus der laufenden Verwaltung der Investmentvermögen gegenüber dem Jahr 2022 von 4,0 Mio. EUR auf rd. 5,1 Mio. EUR erhöht. Diese Steigerung resultiert aus dem bereits im Management befindlichen Immobilienbestand auf Ebene der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten AIF einschließlich der im Berichtsjahr neu hinzugekommenen AIF. Die Erträge aus Einmalvergütungen sind beim Immobilienankauf bzw. der Auflage von AIF in einem schwierigen Ankaufmarkt gegenüber dem Vorjahr von 4,7 Mio. EUR auf rd. 6,7 Mio. EUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die im Jahr 2022 erhaltenen Krankenkassen-Erstattungen in Höhe von 33,9 TEUR, die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 8 TEUR und den gewährten Sachbezug über rd. 132,2 TEUR.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr von 3,7 Mio. auf 3,3 Mio. EUR gesunken. Die Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 0,5 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen über rd. 578,7 TEUR ergaben sich aus den Beschlüssen der Gesellschaften, an denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Gesellschafter beteiligt ist.

Neben den zuvor dargestellten finanziellen Leistungsindikatoren werden regelmäßig für die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren vom Aufsichtsrat gegenüber der Geschäftsführung definiert. Dabei wird das Hauptaugenmerk auf die nachhaltige und positive Entwicklung der bereits in früheren Jahren aufgelegten Investmentvermögen gelegt. Es wird dabei beispielsweise in Zielvereinbarungen definiert, welche Mindestperformance für die im Management befindlichen Investmentvermögen erreicht werden muss. So wird gleichzeitig auch der Intention des Gesetzgebers bei der Einführung des KAGB Rechnung getragen, dass die Investmentvermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft im besten Interesse der Anleger verwaltet werden und das insofern Interessenkonflikte vermieden werden. Auch weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden entsprechend in Zielvorgaben für die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter berücksichtigt, so dass einerseits regulatorischen Vorgaben Rechnung getragen wird und andererseits den Standards und Prozessen, die seitens des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung festgelegt werden. Dies betrifft beispielsweise die Bereiche der ESG-Kriterien (ESG - Environmental, Social and Corporate Governance) bei der Auflage und Verwaltung der Investmentvermögen sowie zusammenarbeitsbezogene Zielsetzungen bei der Verwaltung der Investmentvermögen. Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage weiterhin zufriedenstellend.

#### 2.4. Unternehmensentwicklung

Die Organisationsstruktur im Konzernverbund der PATRIZIA SE hat sich auch im Jahr 2022 als feste Größe gezeigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat durch die Einbeziehung einer auf die Überwachung der ausgelagerten Bereiche spezialisierten Einheit die notwendigen Maßnahmen getroffen, um den steigenden Anforderungen des Gesetzgebers durch die AIFM-Richtlinie 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. Daneben wurden aufgrund der russischen Invasion in die Ukraine, aufgrund weiterer geopolitischer Entwicklungen und Verwerfungen (u.a. zwischen China und den USA bzw. betreffend der Störungen von Lieferketten), aufgrund der stärker als erwartet gestiegener Inflationsraten und der damit verbundenen erheblichen (Leit-)Zinserhöhungen und der materiellen Auswirkungen dieser Aspekte auf die Immobilienmärkte umfangreiche Maßnahmen auf der jeweiligen Objekt- und Fondsebene der verwalteten AIF getroffen, um die Auswirkungen und Risiken in Bereichen wie Vermietung und Verpachtung und Finanzierung so gering wie möglich zu halten bzw. wenn möglich zu begrenzen. Daneben wird am verwalteten Bestand und im Rahmen des Neugeschäfts konsequent an ESG bezogenen Themenstellungen der verwalteten Objekte und Fonds gearbeitet, um den gestiegenen Anforderungen nachhaltig gerecht zu werden und die auf Unternehmens- bzw. Fondsebene bestehenden Zielsetzungen zu erreichen. Zu den vorstehenden Aspekten wurden neben der internen Analyse und entsprechenden Maßnahmen auch eine umfangreiche Kommunikation mit den betreffenden Anlegern der Investmentvermögen und deren Berater/Vermittler in transparenter Weise geführt, so dass eine zeitnahe und vollumfängliche Informationspolitik gewährleistet wurde. Das Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist und war es im abgelaufenen Geschäftsjahr, die Fondsplanung so zu realisieren, sodass die geplanten Umsatz- und Ertragswerte im Rahmen der Unternehmensaufbauplanung im Jahr 2022 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2022 wurden die internen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Geschäftsumfang und den Anforderungen entsprechend angepasst. Das bestehende Datensicherungs- und Notfallkonzept wird regelmäßig überprüft und entsprechend verbessert. Versicherbare Risiken wurden durch Abschluss von Versicherungen abgesichert.

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

Die gemäß der AIFM-Richtlinie bestehenden Meldepflichten, die sowohl Meldungen auf Gesellschaftsebene als auch Meldungen auf Ebene der Investmentvermögen umfassen, wurden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend im Jahr 2022 regelungskonform ausgeführt.

Die Umsetzung der „Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT“ (KAIT) wurde auch im Jahr 2022 gewährleistet.

Die Erstellung und der Versand der Meldung für die Investmentvermögen wurden ausgelagert und erfolgten fristgerecht durch die Firma INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH.

In 2022 waren bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft durchschnittlich rund 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Geschäftsführer beschäftigt. Bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft nahmen im Jahr 2022, u.a. in dem Bereich Investorenservice und in dem Bereich Vertrieb, neue Mitarbeiter ihre Arbeit auf.

#### Interne Revision

Die im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten Prüfungen der Internen Revision haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

#### 3. Voraussichtliche Entwicklung mit Chancen und Risiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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, Risiküberwachung sowie Risikokommunikation.

## Risiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Risiken identifiziert und bewertet, die sie aufgrund ihres Geschäftsmodelles betreffen. Diese Risiken sind für sie und ihre Entwicklung wesentlich. Adressausfallrisiken, dabei insbesondere Geschäftspartnerrisiken, treten unter anderem im Zusammenhang mit der Einwerbung von Kapital(-zusagen) 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. Ferner hängt die Entwicklung der Gesellschaft vom Marktpreisrisiko ab. Der Krieg in der Ukraine bringt generell verschiedene Unsicherheiten und Risiken mit sich, die sich in Zukunft auf die Investmentvermögen auswirken könnten. Steigende Energie- und Rohstoffpreise und in der Folge steigende Bau- und Investitionskosten könnten die Renditen/Ausschüttungen der Investmentvermögen unter Druck setzen. Auch die Ausweitung der Sanktionen wird auf absehbare Zeit genau beobachtet werden müssen. Es wurde jedoch noch keine unmittelbare kritische Beobachtung für die Investmentvermögen festgestellt, jedoch wird die Krise höchstwahrscheinlich das Marktumfeld beeinflussen und ein umsichtiges und wachsameres Management aller potenziellen Risiken erfordern.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden keine Finanzinstrumente eingesetzt bzw. Sicherungsgeschäfte abgeschlossen. Das Liquiditätsrisikomanagement, u. a. für Cash Pooling, Stress Tests und die Risikotragfähigkeit wird durch die übergeordnete Stelle (PATRIZIA SE) gesteuert. Darüber hinaus haben die Zinssätze begonnen zu steigen, was sich auf aktuelle und zukünftige Finanzierungen auswirkt. Dadurch verringert sich die Differenz zwischen Erträgen und Zinskosten, was die Rendite/Ausschüttung des Investmentvermögen unter Druck setzt und somit das Risiko besteht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht vollumfänglich die geplanten Verwaltungsvergütungen vereinnahmt. In vierteljährlich durchgeführten Aufsichtsratssitzungen wird ausführlich über potenzielle Risiken berichtet.

Ein sorgfältiger und vorausschauender Umgang mit der Refinanzierung wird zunehmend an Bedeutung gewinnen. Ferner beeinflussen steigende Zinsen die Renditeerwartungen der Investoren. 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 den Wert der Fondsbeteiligungen der Anleger steigen oder sinken und bestimmen damit unter anderem den Verkaufswert der Immobilien zum Fondslaufzeitende und damit die abschließende Gesamtrendite aus Sicht der Anleger. Negative Entwicklungen dieser Faktoren können sich auf das Vertrauen der Vertriebspartner und Investoren, auf die Fondsperformance und damit auf das Transaktions- und Fondsvolumen auswirken. Liquiditätsrisiken bestehen grundsätzlich in Bezug auf die laufenden Verpflichtungen, denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die von ihr verwalteten Investmentvermögen unterliegen. Aus den Investmentvermögen mittelbar induzierte Liquiditätsrisiken treten aufgrund der Strukturierung der Investmentfonds als geschlossene Investmentvermögen aktuell 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 als stabil zu betrachten. Bestandsgefährdende Risiken bestehen zur Zeit nicht.

## Chancen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat durch die Auflage von Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF einen gesicherten verwalteten Immobilienbestand zum 31. Dezember 2022 von rd. 1,1 Milliarden EUR und damit eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage und Verwaltung von weiteren AIF, die Durchführung weiterer geplanter Immobilientransaktionen und die Vertriebstätigkeit zum Einwerben von Eigenkapital für die aufgelegten bzw. zu platzierenden AIF über insbesondere den Bereich der Banken und Sparkassen sowie sonstiger qualifizierter Vermittler ist die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage und die Ertragsentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Jahr 2022 grundsätzlich positiv zu beurteilen. Die Auswirkungen der aktuellen Marktentwicklungen (z.B. Zins-, Inflations- und Kostenentwicklung, Veränderungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten, geopolitische Konflikte) auf die Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Fondsgesellschaften können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Diese können jedoch Einfluss auf die zukünftig erzielbaren Erträge, auf die Liquiditätssituation sowie auf die weitere Wertentwicklung der Anlageobjekte haben.

Es ist geplant, die Marktposition der Kapitalverwaltungsgesellschaft, insbesondere für das Segment der geschlossenen Immobilien-Publikums-AIF sowie Spezial-AIF, in den kommenden Jahren weiter auszubauen, was durch die Nutzung der Möglichkeiten innerhalb der PATRIZIA Gruppe möglich sein sollte, was aber voraussetzt, dass sich die aktuellen Marktverwerfungen (u.a. Inflation und damit verbunden die Zins- und Preisentwicklung und die Immobilienmarktlage) wieder beruhigen und wieder stabile und normale Marktverhältnisse entstehen. Weiterhin bietet die beantragte Zulassungserweiterung auf die Assetklasse Infrastruktur zusätzliche Geschäftschancen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, so dass hierdurch das Geschäftsmodell diversifiziert und breiter aufgestellt werden könnte. 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.

## Prognose

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass im Jahr 2023 durch die Verwaltung der aufgelegten AIF und die Auflage von weiteren AIF sowie durch weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB die geplanten Umsatzzahlen von 9,1 Mio. EUR grundsätzlich erreicht werden können. Allerdings setzt dies voraus, dass die aktuell noch bestehenden negativen Effekte des Krieges in der Ukraine, die weiteren erheblichen geopolitischen Spannungen (z.B. zwischen den USA und China), die Auswirkungen der stärker als erwartet gestiegenen Inflation bzw. die Auswirkungen auf das Zins- und Kapitalmarktniveau zeitnah weiter begrenzt werden können und diese Marktverwerfungen im Jahr 2023 nur noch 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 2023 auf der Grundlage einer kaufmännisch vorsichtigen Planung lediglich um 100 Mio. Euro erhöht werden und auch für die Fonds, für die Dienstleistungen und Nebendienstleistungen erbracht werden, ist eine Ausweitung der Assets und Management angestrebt. Die Aufwendungen sollten sich trotz der geplanten weiteren Transaktionstätigkeit, Produktentwicklung und Vermarktung, insbesondere durch die Vertriebstätigkeit für die Anteile an den aufgelegten und in Platzierung befindlichen AIF im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändern. Durch die Vereinnahmung der geplanten Provisionserträge und auch der Einnahmen aus laufenden Verwaltungsvergütungen soll ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft von rd. 1,7 Mio. EUR (ohne Berücksichtigung einer Shared Service Umlage durch den Gesellschafter und vor Gewinnabführung) erreicht werden.

Welche Auswirkungen u.a. die vorstehend dargestellten erhöhten geopolitischen Risiken nebst dem fortwährenden Krieg in der Ukraine, die Inflations- und Preisentwicklung sowie die Zins- und Kapitalmarktentwicklung auf die allgemeine Wirtschaftslage sowie auf die für PATRIZIA relevanten Märkte / Assetklassen und die durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentvermögen haben werden, lässt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts jedoch nicht abschließend beurteilen. Die Entwicklung dieser



Themen wirken sich unmittelbar auf das weitere Geschäftsmodell und die zukünftigen möglichen Geschäftsergebnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren verwalteten Investmentvermögen aus. Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2023 gleichwohl aktuell davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiter kontinuierlich gesteigert werden kann. Bezüglich des Nachtragberichts verweisen wir auf den Anhang.

Augsburg, den 31. März 2023

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. *Andreas Heibroek*

gez. *Joachim Fritz*

**AKTIVA**

|   | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|---|---------------|--------------|
|   | €             | €            |
| 1. Forderungen an Kreditinstitute   |               |              |
| a) täglich fällig   | 1.585,00      | 2.000.000,08 |
| b) andere Forderungen   | 2.000.022,99  | 0,00         |
|   | 2.001.607,99  | 2.000.000,08 |
| 2. Forderungen an Kunden  | 7.127.893,49  | 5.796.974,86 |
| 3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere   | 729.513,86    | 689.513,86   |
| 4. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 309.750,00    | 175.000,00   |
| darunter:   |               |              |
| an Kreditinstituten 0,00 EUR  |               |              |
| an Finanzdienstleistungsinstituten 0,00 EUR   |               |              |
| an Wertpapierinstituten 0,00 EUR  |               |              |
| 5. Immaterielle Anlagewerte   |               |              |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 8.792,98      | 21.982,44    |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände  | 3.982,93      | 2.788,94     |
| 7. Rechnungsabgrenzungsposten   | 43.442,28     | 17.632,13    |
|   | 10.224.983,53 | 8.703.892,31 |

**PASSIVA**

|                                       | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|------------|------------|
|                                       | €          | €          |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden |            |            |
| andere Verbindlichkeiten              |            |            |
| täglich fällig                        | 0,00       | 991,66     |



|                               | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|-------------------------------|---------------|--------------|
|                               | €             | €            |
| 2. Sonstige Verbindlichkeiten | 6.307.929,02  | 4.511.087,33 |
| 3. Rechnungsabgrenzungsposten | 3.541,78      | 6.041,62     |
| 4. Rückstellungen             |               |              |
| andere Rückstellungen         | 913.512,73    | 1.185.771,70 |
| 5. Eigenkapital               |               |              |
| Gezeichnetes Kapital          | 3.000.000,00  | 3.000.000,00 |
|                               | 10.224.983,53 | 8.703.892,31 |

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 17 (Vorjahr: 16)

Inventarwerte: 611.660.676 EUR (Vorjahr: 625.386.531 EUR)

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

|   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
|   | €             | €             |
| 1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften                              | 7.294,87      | 0,00          |
| 2. Zinsaufwendungen   | -1.219,79     | -8.896,05     |
|   | 6.075,08      | -8.896,05     |
| 3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren | 578.697,83    | 29.441,47     |
| 4. Provisionserträge  | 11.768.559,17 | 10.461.670,86 |
| 5. Provisionsaufwendungen   | -2.322.058,83 | -2.289.667,60 |
|   | 9.446.500,34  | 8.172.003,26  |
| 6. Sonstige betriebliche Erträge  | 208.170,89    | 205.124,33    |
| 7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen   |               |               |
| a) Personalaufwand  |               |               |
| aa) Löhne und Gehälter  | -3.036.511,08 | -3.403.455,74 |
| ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung |               |               |
| darunter: für Altersversorgung 9.742,83 EUR (Vorjahr: 8.041,92 EUR)             | -311.507,94   | -313.316,02   |
| Summe Personalaufwand   | -3.348.019,02 | -3.716.771,76 |
| b) andere Verwaltungsaufwendungen   | -3.541.718,85 | -3.057.741,22 |
|   | -6.889.737,87 | -6.774.512,98 |

|   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
|   | €             | €             |
| 8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen                                     | -13.189,46    | -13.189,47    |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -2.891,53     | -1.869,26     |
| 10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit  | 3.333.625,28  | 1.608.101,30  |
| 11. Sonstige Steuern  | -185.147,27   | -2.336,97     |
| 12. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne | -3.148.478,01 | -1.605.764,33 |
| 13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag   | 0,00          | 0,00          |

## ANHANG zum Jahresabschluss 31. Dezember 2022

### A. Pflichtangaben nach § 264 (1a) 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden sowie sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Zum Jahresende bestanden keine erkennbaren Einzelrisiken.

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis zzgl. Anschaffungsnebenkosten. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich nicht abzugsfähiger Vorsteuer, abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die planmäßige Nutzungsdauer beträgt 4 Jahre.

Die sonstigen Verbindlichkeiten 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 ungewisse 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 abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

Posten in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet.

Erträge und Aufwendungen werden verursachungs- und periodengerecht erfasst. Für vorausgezahlte Aufwendungen werden aktive Rechnungsabgrenzungsposten, für vorausgezahlte Erträge passive Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Die Auslegung der RechKredV erfolgt wie bei einem Finanzdienstleistungsinstitut.

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

##### D.1 Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 2.002 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.000 Tsd. EUR). bestehen aus täglich fälligen Einlagen in Höhe von 1,6 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.000 Tsd. EUR) und anderen Forderungen 2.000 Tsd. EUR. Im Jahr 2022 wurden 2.000 Tsd. EUR. als Termingelder bei der Commerzbank AG angelegt.

##### D.2 Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden in Höhe von 7.128 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.797 Tsd. EUR) bestehen aus Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis 2.160 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.376 Tsd. EUR), Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen 2.705 Tsd. EUR (Vorjahr: 327 Tsd. EUR) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.263 Tsd. EUR (Vorjahr: 94Tsd. EUR).

Die Forderungen an Kunden nach Fristengliederung:

| in Tsd. EUR  | Bis 3 Monate | Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr | Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre | Forderungen Gesamt |
|--|--------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen               | 2            | 2.261                        | 0                           | 2.263              |
| Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | 354          | 1.806                        | 0                           | 2.160              |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                 | 2.705        | 0                            | 0                           | 2.705              |
| Gesamt   | 3.061        | 4.067                        | 0                           | 7.128              |

##### 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:

| in Tsd. EUR   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG                    | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG                 | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG              | 34         | 34         |
| PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG            | 89         | 89         |
| PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG                  | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG           | 37         | 37         |
| PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG                          | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG           | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG         | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG           | 20         | 20         |
| PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV RAIF  | 100        | 100        |
| PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG               | 200        | 200        |
| PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG             | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG                         | 30         | 30         |



| in Tsd. EUR   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG    | 20         | 20         |
| PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG    | 20         | 0          |
| PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | 20         | 0          |
| Gesamt  | 730        | 690        |

**D.4 Anteile an verbundenen Unternehmen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen zum Bilanzstichtag werden wie folgt erläutert:

| in Tsd. EUR  | Anteile in % | Eigenkapital | Jahres-ergebnis |
|--|--------------|--------------|-----------------|
| PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg    | 100          | -1.502       | -341            |
| PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg  | 100          | -169         | -134            |
| PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH, Augsburg <sup>2</sup> , Augsburg | 100          | 28           | 1               |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg | 100          | -67          | -49             |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Elf GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg    | 100          | 7            | -13             |
| PAT Grund.Co-Invest GmbH <sup>2</sup> , Augsburg                           | 100          | 19           | -6              |
| PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF <sup>2</sup> , Luxemburg  | 100          | -921         | -1.021          |

<sup>1</sup> Eröffnungsbilanzwerte;

<sup>2</sup> Werte aus dem vorläufigen Abschluss,

<sup>3</sup> Vorjahresabschlusswerte

**D.5 Immaterielle Anlagewerte**

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

**D.6 Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 4 Tsd. EUR (Vorjahr: 3 Tsd. EUR) sind Zinsforderungen gegenüber der Kreditinstituten 3 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und sonstige Forderungen 1 Tsd. EUR. Im Vorjahr bestand die Forderungen gegenüber Finanzamt.

**D.7 Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 43 Tsd. EUR (Vorjahr: 18 Tsd. EUR) betreffen Vorauszahlungen für Messekosten sowie Leasingsonderzahlung.

**D.8 Sonstige Verbindlichkeiten**

| in Tsd. EUR   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt               | 48         | 57         |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 6.239      | 4.448      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 0          | 6          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 21         | 0          |

| in Tsd. EUR | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------|------------|------------|
| Gesamt      | 6.308      | 4.511      |

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind zum Bilanzstichtag, Verbindlichkeiten in fremder Währung in Höh€ von 15 Tsd. EUR (Vorjahr: 130 Tsd. EUR) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin betragen 5.188 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.137 Tsd. EUR).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

#### D.9 Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höh€ von 4 Tsd. EUR (Vorjahr: 6 Tsd. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um die Erstattungen des Umweltbonus für die Leasingfahrzeuge.

#### D.10 Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in Tsd. EUR                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------|------------|------------|
| Bereich Personal           | 846        | 1.082      |
| Abschluss-/Prüfungskosten | 51         | 0          |
| ausstehende Rechnungen     | 17         | 104        |
| Gesamt                     | 914        | 1.186      |

Die Rückstellungen aus dem Bereich Personal beinhalten vorwiegend Tantiemen und Reorganisationskosten.

#### D.11 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.000 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.000 Tsd. EUR) und ist in voller Höh€ eingezahlt.

#### D.12 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen:

| in Tsd. EUR               | Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre | Gesamt |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|
| aus Leasingverträgen KFZ | 52                         | 29                         | 81     |

#### 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 Höh€ von 7 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) entfallen in Höh€ von 2 Tsd. EUR auf Erträge aus der Cash Pooling Verzinsung gegenüber der PATRIZIA SE und 5 Tsd. EUR auf die Zinserträge aus externen Darlehen.

##### E.2 Zinsaufwendungen

Von den Zinsaufwendungen in Höh€ von 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 9 Tsd. EUR) entfallen 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 7 Tsd. EUR) auf Aufwendungen aus der Cash Pool Verzinsung gegenüber der PATRIZIA SE.

##### E.3 Laufende Erträge

Die laufenden Erträge beinhalten Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren in Höh€ von 579 Tsd. EUR (Vorjahr: 29 Tsd. EUR).



## E.4 Provisionserträge

Die Provisionserträge in Höhe von 11.769 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.462 Tsd. EUR) setzen sich zusammen aus Management Fees 5.078 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.970 Tsd. EUR), Ankaufsprovisionen 6.684 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.736 Tsd. EUR), Provisionserlöse aus Verkäufen 0 Tsd. EUR (Vorjahr: 441 Tsd. EUR) und Performance Fee in Höhe von 6 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.315 Tsd. EUR).

Die geografischen Märkte verteilen sich wie folgt:

|             | Provisionserträge in Tsd. EUR | Anteil in % |
|-------------|-------------------------------|-------------|
| Deutschland | 9.256                         | 78,64       |
| EU          | 2.513                         | 21,36       |
| Gesamt      | 11.769                        | 100         |

## E.5 Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen in Höhe von 2.322 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.290 Tsd. EUR) beinhalten Kosten aus der Weitergabe von Ankaufsprovisionen 1.170 Tsd. EUR (Vorjahr: 669 Tsd. EUR), Management Fee 1.023 Tsd. EUR (Vorjahr: 894 Tsd. EUR), die Weitergabe von Performance Fee 0 Tsd. EUR (Vorjahr: 657 Tsd. EUR) und Vertriebsprovisionen in Höhe von 129 Tsd. EUR (Vorjahr: 70 Tsd. EUR).

## E.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 208 Tsd. EUR (Vorjahr: 205 Tsd. EUR) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten 28 Tsd. EUR (Vorjahr: 40 Tsd. EUR), Auflösung von Rückstellungen 8 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 EUR). Erlöse aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von 132 Tsd. EUR (Vorjahr: 127 Tsd. EUR), sonstige Erlöse 6 Tsd. EUR (Vorjahr: 8 Tsd. EUR) und Erträge aus Lohnfortzahlungserstattungen 34 Tsd. EUR (Vorjahr: 30 Tsd. EUR).

## E.7 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe 6.890 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.775 Tsd. EUR) setzen sich zusammen aus den Personalaufwendungen in Höhe von 3.348 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.717 Tsd. EUR) sowie den anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 3.542 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.058 Tsd. EUR). Die anderen Verwaltungsaufwendungen enthalten Kosten für Shared Service Umlage 1.765 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.587 Tsd. EUR), die Verwaltung 378 Tsd. EUR (Vorjahr: 615 Tsd. EUR), Vertriebskosten 439 Tsd. EUR (Vorjahr: 238 Tsd. EUR), Betriebsaufwendungen 145 Tsd. EUR (Vorjahr: 124 Tsd. EUR) und übrige Aufwendungen 815 Tsd. EUR (Vorjahr: 494 Tsd. EUR).

## E.8 Währungsergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Währungsverlust in Höhe von 3 Tsd. EUR (Vorjahr: 2Tsd. EUR).

## F. Nachtragsbericht

Es konnten keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, festgestellt werden.

## G. Sonstige Angaben

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2022.

### G.1 Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft:

Herr Andreas Heibroek, Geschäftsbereich Vertrieb, Risikomanagement, Compliance und Investorenbetreuung, Putzbrunn

Herr Joachim Fritz, Geschäftsbereich Portfoliomanagement, 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.

### G.2 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehören an:

Herr Thomas Wels, Vorstand der PATRIZIA SE (Co-Chief Executive Officer), Zürich, Schweiz, Vorsitzender bis zum 01.05.2022



Herr Philipp Schaper, Geschäftsführer der PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg, Vorsitzender ab dem 1.05.2022

Herr Dr. Gregor Broschinski, stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Düren, Kreuzau

Herr Jochen Reith, Geschäftsführer der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH, Augsburg, Mitglied ab dem 01.05.2022

Eine Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde im Berichtsjahr in Höhe von 18 Tsd. EUR (Vorjahr: 11 Tsd. EUR) gezahlt.

**G.3 Zahl der Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2022 insgesamt (ohne GF und Auszubildende) 23 Angestellte (2021: 22 Angestellte) tätig. Im Jahr 2022 beschäftigte die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH keine Auszubildende (2021: 1 Auszubildender).

**G.4 Sonstiges**

Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 3.148.478,01 € wird aufgrund des zwischen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA SE geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages vom 11. Mai 2015, der mit Wirkung zum 1. Januar 2015 gilt, nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung an die PATRIZIA SE abgeführt.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist am Bilanzstichtag eine 100 %ige Tochter der PATRIZIA SE und wird am 31. Dezember 2022 in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der PATRIZIA SE, Augsburg, einbezogen.

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

Augsburg, den 31. März 2023

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Andreas Heibrock*

*gez. Joachim Fritz*

**Anlagenpiegel 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

|   | Stand 01.01.2022 | Zugänge    | Anschaffungskosten<br>Abgänge | Umbuchungen | Zuschreibungen | Stand 31.12.2022 |
|---|------------------|------------|-------------------------------|-------------|----------------|------------------|
|   | €                | €          | €                             | €           | €              | €                |
| I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere   | 689.513,86       | 40.000,00  | 0,00                          | 0,00        | 0,00           | 729.513,86       |
| II. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 175.000,00       | 195.000,00 | 40.250,00                     | 20.000,00   | 0,00           | 309.750,00       |
| III. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                  |            |                               |             |                |                  |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 56.055,22        | 0,00       | 0,00                          | 0,00        | 0,00           | 56.055,22        |
| Gesamtsumme   | 920.569,08       | 235.000,00 | 40.250,00                     | 20.000,00   | 0,00           | 1.095.319,08     |



|   | Abschreibungen   |           |         |                   | Stand 31.12.2022  |
|---|------------------|-----------|---------|-------------------|-------------------|
|   | Stand 01.01.2022 | Zugänge   | Abgänge | Umbuchungen       |                   |
|   | €                | €         | €       | €                 | €                 |
| 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 | 34.072,78        | 13.189,47 | 0,00    | 0,00              | 47.262,25         |
| Gesamtsumme   | 34.072,78        | 13.189,47 | 0,00    | 0,00              | 47.262,25         |
|   |                  |           |         | <b>Buchwerte</b>  | <b>Buchwerte</b>  |
|   |                  |           |         | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|   |                  |           |         | €                 | €                 |
| I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere   |                  |           |         | 729.513,86        | 689.513,86        |
| II. Anteile an verbundenen Unternehmen  |                  |           |         | 309.750,00        | 175.000,00        |
| III. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                  |           |         |                   |                   |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                  |           |         | 8.792,97          | 21.982,44         |
| Gesamtsumme   |                  |           |         | 1.048.056,83      | 886.496,30        |

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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



## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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



–beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

–führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, 31. März 2023

**BDO AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Schmidt, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Knaub, Wirtschaftsprüferin*

## Bericht des Aufsichtsrates und Entlastung der Geschäftsführung der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH

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 Einzelthemen 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 2022 sowie der Lagebericht sind durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten 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 abschließen den Ergebnissen dieser Beurteilung keine Einwendungen und stimmt dem Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu.

Vom Aufsichtsrat hat Herr Schaper im Berichtszeitraum mit der Geschäftsführung regelmäßig Sitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH zum 31.12.2022 und den Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat stellt den vorgelegten Jahresabschluss 2022 fest und erteilt der Geschäftsführung die Entlastung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2022.

Augsburg, im Mai 2023

*Der Aufsichtsrat*

*gez. Philipp Schaper*

### Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 05.04.2023 festgestellt.