

Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:

Patrizia Grundinvest

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» [Erweiterte Suche](#)

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

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

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Augsburg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	24.07.2018	100%

PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

A. AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	TEUR
Investmentanlagevermögen			
1. Anschaffungsnebenkosten		977.494,00	1.095
2. Beteiligungen		21.218.225,27	18.299
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		3.335.367,91	3.150
4. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00	1.926
Summe Aktiva		25.531.087,18	24.470

B. PASSIVA

1. Rückstellungen		21.276,94	22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	566.099,73		1.095
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.193,40		5
		570.293,13	
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		65.614,39	0
4. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	24.310.000,00		24.310
b) Kapitalrücklage	541.429,11		1.215
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.555.726,19		1.390
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-3.566.048,15		-124
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	32.795,57		-3.443
		24.873.902,72	23.348
Summe Passiva		25.531.087,18	24.470

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017		2016
	EUR	EUR	TEUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			

	2017		2016
	EUR	EUR	TEUR
Investmenttätigkeit			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	122.452,03		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.900,00		0
Summe der Erträge		124.352,03	0
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		-78
b) Verwaltungsvergütung	-11.900,00		-12
c) Verwahrstellenvergütung	-11.410,66		-10
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.487,11		-9
e) Sonstige Aufwendungen	-57.758,69		-3.334
Summe der Aufwendungen		-91.556,46	-3.443
3. Ordentlicher Nettoertrag		32.795,57	-3.443
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		32.795,57	-3.443
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.283.489,86		1.468
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-117.299,00		-78
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.166.190,86	1.390
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.198.986,43	-2.053

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

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

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i. V. m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungsnebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligungen anfallen, werden analog zu § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von 10 Jahren, linear abgeschrieben.

Die Beteiligungen werden gemäß § 271 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

III. Angaben zur Bilanz

1. Vermögensangaben

Die Gesellschaft hält seit dem 01.05.2016 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Photonics GmbH & Co. KG und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV:

a) Das Grundstück (Erbbaurechtsfläche) beträgt 2.049 m².

b) Es handelt sich um eine Immobilie mit Büro- und Forschungsflächen in Aachen auf dem Campusgebiet Melaten der Rheinisch-Westfälische Technischen Hochschule Aachen.

c) Die Immobilie wurde im Jahr 2015 erbaut und in 2016 von der Fondsgesellschaft mittelbar erworben.

d) Die Gebäudenutzfläche beträgt rund 7.168 m².

e) Zum 31.12.2017 beträgt die Leerstandsquote 0 %.

f) Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt zum 31.12.2017 0 %.

g) Zum 31.12.2017 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 45,14 %.

h) Die Restlaufzeiten der Mietverträge betragen wie folgt:

31.12.2021	295,05 m ²
31.12.2022	838,32 m ²
31.12.2026	3.283,92 m ²
31.12.2027	993,27 m ²
31.12.2031	1.757,40 m ²

i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 19.600.000,00 € angesetzt.

j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft in Höhe von 533.662,65 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.

k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Herrn Dipl.-Volkswirt Carsten Troff zugrunde.

l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft hält ebenfalls seit dem 01.05.2016 94,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Smart Logistik 1 GmbH & Co. KG und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben nach § 25 Abs. 5 KARBV:

a) Das Grundstück beträgt (Erbbaurechtsfläche) 4.137 m².

b) Es handelt sich um eine Immobilie mit Büro- und Forschungsflächen in Aachen auf dem Campusgebiet Melaten der Rheinisch-Westfälische Technischen Hochschule Aachen.

c) Die Immobilie wurde im Jahr 2014 erbaut und in 2016 von der Fondsgesellschaft mittelbar erworben.

d) Die Gebäudenutzfläche beträgt rund 9.465 m².

e) Zum 31.12.2017 beträgt die Leerstandsquote 0 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie durch den Verkäufer)..

f) Die Nutzungsausfallentgeltquote beträgt zum 31.12.2017 0 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie durch den Verkäufer).

g) Zum 31.12.2017 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 46,02 %.

h) Die Restlaufzeiten der Mietverträge betragen wie folgt:

31.12.2019	259,52 m ²
31.12.2023	4.077,52 m ²
31.12.2024	341,08 m ²
31.12.2028	4.303,55 m ²
13.12.2030	287,33 m ²

i) Die Immobilie wird nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert in Höhe von 23.500.000,00 € angesetzt.

j) Die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Objektgesellschaft in Höhe von 639.329,79 € werden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über eine Laufzeit von 10 Jahren linear abgeschrieben.

k) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Herrn Dipl.-Volkswirt Carsten Troff zugrunde.

l) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Anschaffungsnebenkosten für beide Objektgesellschaften beinhalten im Wesentlichen die Vermittlungsvergütung in Höhe von 806.000,00 €, Rechtsanwaltskosten in Höhe von 125.714,00 € und Eintragungen für die Grundpfandrechte in Höhe von 22.740,00 €.

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

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Jahresabschluss 2017 in Höhe von 11.959,50 € und für die Wirtschaftsprüfung in Höhe von 8.908,94 €.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen in Höhe von 570.293,13 € sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern enthalten. Hierbei handelt es sich um kaufvertragliche Sicherheitseinbehalte. Bei den Sonstigen

Verbindlichkeiten in Höhe von 65.614,39 € handelt es um noch auszureichende Beträge an die beiden Objektgesellschaften im Rahmen der endgültigen Kaufpreisabwicklung.

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen sind die vereinnahmten Zinsen aus der verspäteten Kaufpreisrückzahlung seitens des Verkäufers in Höhe von 122.452,03 € enthalten.

In den Aufwendungen sind u. a. die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 11.410,66 €, die Verwaltungsvergütung in Höhe von 11.900,00 € und Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 10.487,11 € enthalten sowie Sonstige Aufwendungen in Höhe von 57.758,69 € enthalten. Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen um Rechtsberatungskosten (21.475,93 €), Kosten für die Jahresabschlusserstellung (11.959,50 €), Gebühren für die Geldanlage (15.934,05 €) sowie die Komplementärvergütung (5.000,00 €).

Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,50 %.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

V. Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

1. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	32.795,57 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-32.795,57 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	0,00 €

2. Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	23.347.987,18 €
1. Entnahmen für das Vorjahr	-673.070,89 €
2. Zwischenentnahmen	0,00 €
3. Mittelzufluss	0,00 €
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00 €
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	32.795,57 €
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.166.190,86 €
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	24.873.902,72 €

3. Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2017 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	0,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	0,00 €
	0,00 €

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1. Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	24.310.000,00 €
2. Kapitalkonto II (Agio)	1.214.500,00 €
3. Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-673.070,89 €
4. Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-2.176.512,82 €
5. Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	2.198.986,43 €
	24.873.902,72 €

4. Vergleichende Übersicht

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wert des Investmentvermögens	24.873.902,72 €	23.347.987,18 €	-103.624,45 €
Anteilswert	1.023,20 €	960,43 €	-5.181,22 €

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

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 24.873.902,72 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von

1.023,20 €. Insgesamt sind 24.310 Anteile im Umlauf.

V. Sonstige Pflichtangaben

1. Gesellschafter

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

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

2. Geschäftsführung

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

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

Die Kommanditistin hält einen Kapitalanteil in Höhe von 20.000,00 €.

3. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 32.795,57 € festzustellen und gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags den Kapitalkonten der Gesellschafter gutzuschreiben.

4. Angaben zur Transparenz

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

Augsburg, den 16.05.2018

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Komplementärin

3. Lagebericht 2017

3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

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

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

3.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

Anlageziel des Investmentvermögens einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Liquiditätsauszahlungen

an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer der Anlageobjekte bis zum Jahr 2026 eine durchschnittliche Auszahlung von 5 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Desinvestitionen der Vermögensgegenstände bzw. der Anlageobjekte sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger - nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Liquiditätsauszahlungen - noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. der zugrunde liegenden Anlageobjekte) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der mittelbare Erwerb und das Halten der beiden Anlageobjekte, die bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der Objektgesellschaften und darüber der mittelbare Erwerb der Anlageobjekte, deren langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. b) der Anlagebedingungen. Weitere Vermögensgegenstände in Form von unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden und zu haltenden Sachwerten in Form von Immobilien sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

3.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgerichts Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die BaFin erteilt.

Umfang der Verwaltungstätigkeit:

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2016 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der BaFin) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die PATRIZIA GrundInvest ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn sich diese nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt auch die Funktion der Treuhandkommanditistin. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditistin, einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen, ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen. Es wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

- Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Innere Wiener Straße 17, 81667 München.
- Datenschutzbeauftragter:

Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.

- Interne Revision:

Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Bockenheimer Landstr. 107, 60325 Frankfurt am Main.

- Immobilienakquisition, Assetmanagement:

PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

- Property Management/Facility Management:

TÜV SÜD Advimo GmbH, Grillparzerstraße 12a, 81675 München.

- IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling:

PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

Leitung und Kontrolle:

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

3.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT

3.2.1 Standortprofil Aachen

3.2.1.1 Makrolage Aachen

Aachen ist die westlichste deutsche Großstadt und liegt im Länderdreieck direkt an den Grenzen zu Belgien und den Niederlanden. Seit Oktober 2009 gehört Aachen der Städteregion Aachen an, die sich aus dem Landkreis und der Stadt Aachen zusammensetzt. Die Domstadt ist sowohl über das Schienen als auch über das Straßennetz gut in die europäische Infrastruktur eingebunden. Aachen ist eine Stadt der Wissenschaft. Mehrere Hochschulen prägen die Stadt und gehören zu den größten Arbeitgebern. Die Hochschulen machen Aachen zu einer jungen, lebendigen und internationalen Stadt.

Daten und Fakten - Städteregion Aachen

	DEUTSCHLAND	NORDRHEIN- WESTFALEN	Städteregion Aachen
Einwohner (in Tsd.):	82.524	17.866	555
Bevölkerungsprognose (2017 - 2027):	-0,6 %	-1,4 %	2,1 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner:	35.240 €	34.713 €	34.087 €
Arbeitslosenquote (Stand: 2017)	5,7 %	7,4 %	7,8 %
Kaufkraft (Stand: 2017)	100,0	99,9	93,6

Quelle: Oxford Economics, Agentur für Arbeit, GfK, Destatis

3.2.1.2 Büroimmobilienmarkt Aachen

Die Aachener Wirtschaft ist hauptsächlich durch den Dienstleistungssektor, insbesondere die Bildungsbranche geprägt. Doch auch das produzierende Gewerbe spielt noch eine wichtige Rolle in der Domstadt. Hier sind die Automobilbranche die Elektroindustrie oder auch die Produktion von Süßwaren zu nennen. Das BIP Aachens zeigte in den vergangenen Jahren einen eindeutig positiven Trend. Die Arbeitslosenquote folgte in den vergangenen Jahren dem bundesdeutschen Trend und ging kontinuierlich auf zuletzt 7,8 % zurück.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung machte sich in den vergangenen Jahren in einem steten Beschäftigtenwachstum bemerkbar, obwohl die Arbeitslosenquote zwischen 2012 und 2014 leicht anstieg.

3.2.2 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum

Die Fondsgesellschaft wird in dem Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRA 18570) geführt. Komplementärin der Gesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, Horemansstraße 28, 80636 München. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil. Geschäftsführende Kommanditistin ist die PATRIZIA GrundInvest mit einer Kapitaleinlage von 20.000 €. Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft betrug zum Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens gemäß dem Investitions- und Finanzierungsplan insgesamt 24.310.000,00 € zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die Kommanditanteile der Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

3.2.3 Geschäftsverlauf

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über den Erwerb von Anteilen an zwei Objektgesellschaften (Objektgesellschaften) in zwei moderne Gewerbeimmobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten im RWTH Campus Aachen, welche nach mittelbarem Erwerb langfristig vermietet und verpachtet und anschließend nach der Vermietungsphase direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Der Kaufvertrag über den Erwerb von 94,9 % der Anteile an beiden Objektgesellschaften wurde am 25.09.2015 geschlossen. Die Anteile sind wirtschaftlich zum 01.05.2016 in den Besitz der Fondsgesellschaft übergegangen.

Immobilienobjekt	Smart Logistik
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	52074 Aachen, Campus-Boulevard 55, 57
Baujahr	2014
Grundstücksfläche	4.137 m ²
Mietfläche gesamt	9.464,58 m ²
• Büro/Lager/Sonstiges	7.361,83 m ²
• Labor/Messräume	389,17 m ²
• Werkhalle	1.713,58 m ²
• Stellplätze	177 Plätze
Vermietungsstand	100 % (unter Berücksichtigung der Mietgarantie durch den Verkäufer für vermietbare Flächen von 2,06 %)
Hauptmieter	RWTH Aachen (HCIC und Campus GmbH), FIR Aachen GmbH
Erbbaurecht	Das Erbbaurecht endet am 12.06.2111 (99 Jahre ab 13.06.2012)
Jahresnettomiete (Soll)	1.446.853 € (ohne Berücksichtigung der Stellplatzmiete für die Anmietung externer Stellplätze)
Immobilienobjekt	Photonics
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	52074 Aachen, Maria-Lipp-Straße
Baujahr	2015
Grundstücksfläche	2.049 m ²
Mietfläche gesamt	7.167,98 m ²
• Büro/Lager/Sonstiges	5.373,81 m ²
• Labor/Messräume	1.121,80 m ²
• Werkhalle	672,34 m ²
• Stellplätze	92 Plätze
Vermietungsstand	100 %
Hauptmieter	Fraunhofer Gesellschaft e.V., RWTH Aachen
Erbbaurecht	Das Erbbaurecht endet am 01.09.2113 (99 Jahre ab 02.09.2014)
Jahresnettomiete (Soll)	1.126.629,99 € (ohne Berücksichtigung der Stellplatzmiete für die Anmietung externer Stellplätze)

Die beiden mittelbar angekauften Anlageobjekte befinden sich im Campus-Gebiet Melaten der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH). Die RWTH zählt zur Spitze der europäischen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen. Auf dem Campus Melaten sollen etappenweise elf Cluster mit einer Fläche von 473.000 m² realisiert werden. Derzeit befinden sich sechs Cluster auf dem Campus Melaten in Realisierung: Smart Logistik, Produktionstechnik, Photonik, Biomedizintechnik, Schwerlastantriebe und Nachhaltige Energie.

Beim Objekt Smart Logistik konnten in 2017 15 Außenstellplätze vermietet werden. Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 beträgt 100 %. Für die noch zu vermietende Lagerfläche (196 m²) sowie 12 Außenstellplätze besteht seitens der Verkäufergesellschaft eine Mietgarantie.

Beim Objekt Photonics konnten in 2017 alle Büroflächen sowie die Kantine fertig ausgebaut an die Mieter übergeben werden. Des Weiteren wurden in 2017 noch weitere folgende Mietverträge mit den Bestandsmietern abgeschlossen: Innolite GmbH 365 m² bis zum 31.12.2022, Fraunhofer-Gesellschaft e.V. 138,05 m² bis 31.12.2026, RWTH Aachen 109,51 m² bis 31.12.2022, FEN Flexible Elektrische Netze 373,94 m² bis 31.12.2027. Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 beträgt 100 %.

Die von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für die Anlageobjekte weisen zum Bewertungsstichtag für das Objekt Smart Logistik einen Immobilienwert von 23.500.000 € (VJ: 22.200.000 €) und für das Objekt Photonics einen Immobilienwert von 19.600.000 € (VJ: 18.660.000 €) aus.

Die beiden durch die Objektgesellschaften aufgenommenen langfristigen Darlehen bei der Sparkasse Aachen betragen zum Bilanzstichtag für das Objekt Smart Logistik 10.814.670,26 € (VJ: 10.926.830,12) bzw. für das Objekt Photonics 8.848.366,58 € (VJ: 8.940.133,73 €). Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte Vermögensaufstellung 21.218.225,27, wobei hiervon für das Objekt Smart Logistik ein Wert von 12.445.912,66 € (VJ: 10.577.915,01 €) und für das Objekt Photonics ein Wert von 8.772.312,61 € (VJ: 7.721.483,41 €) angesetzt wurden.

Ende Dezember 2017 wurde der Kaufpreis für die Anteile den beiden Objektgesellschaften endgültig abrechnet. Die Verkäuferin hat an die Fondsgesellschaft einen Betrag von 1.286.557 € zurückgezahlt.

Die PATRIZIA GrundInvest hat gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr 2016 eine Auszahlung von

5,00 % p.a. beschlossen. Die Auszahlung erfolgt ebenfalls gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 30.06.2017.

3.2.4 Lage der Gesellschaft

3.2.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von 32.795,57 € (VJ: -3.443.423,70 €).

Die Erträge der Fondsgesellschaft setzten sich aus Zinsen und ähnlichen Beträgen in Höhe von 122.452,03 € sowie Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1.900,00 € zusammen.

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft setzten sich zusammen aus: Verwaltungsvergütung (11.900,00 €), Verwahrstellenvergütung (11.410,66 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (10.487,11 €) und sonstigen Aufwendungen (57.758,69 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind die Kosten für die Jahresabschlusserstellung (11.959,50 €), Komplementärvergütung (5.000 €), sonstige Rechts- und Beratungskosten (21.474,93) sowie Sonstige Kosten der Geldanlage (15.934,05 €).

3.2.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 24.873.902,72 € (VJ: 23.347.987,18 €) und resultiert aus den geleisteten Pflichteinlagen in Höhe von 24.310.000 € (VJ 24.310.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 541.429,11 (VJ: 1.214.500 €), Verlustvorträgen in Höhe von -3.566.048,15 € (VJ: -123.624,45 €), dem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung in Höhe 3.555.726,19 € (VJ: 1.389.535,33 €) sowie dem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe 32.795,57 € (VJ: -3.442.426,70). Die Kapitalrücklage von 1.214.500,00 € wurde um die in 2017 gezahlte Auszahlung in Höhe von 673.070,89 € verringert.

3.2.4.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2017 über eine Beteiligung (94,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Smart Logistik 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 12.445.912,66 € (VJ: 10.577.915,01 €) und über eine Beteiligung (94,9 %) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen Objekt Photonics GmbH & Co. KG in Höhe von 8.772.312,61 € (VJ: 7.721.483,41) sowie über Bankguthaben in Höhe von 3.335.367,91 € (VJ: 3.149.867,37 €). Weiterhin bestehen aktivierte Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an den beiden Objektgesellschaften in Höhe von 977.494,00 € (VJ: 1.094.085,00 €).

Rückstellungen wurden für die Erstellung des Jahresabschlusses, Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von insgesamt 21.276,94 € (VJ: 20.873,86 €) gebildet.

Es bestehen zum 31.12.2017 außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 570.293,13 € (VJ: 1.100.837,62 €.) Hierbei handelt es sich vornehmlich um Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern, insbesondere Einbehalte im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung. Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten noch auszureichende Beträge an die beiden Objektgesellschaften im Rahmen der endgültigen Kaufpreisabwicklung.

3.2.4.4 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2017

Der Nettoinventarwert stellt sich zum 31.12.2017 wie folgt dar:

	Eigenkapital	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2015	-103.624,45 €	20	-5.181,22 €
31.12.2016	23.347.987,18 €	24.310	960,43 €
31.12.2017	24.873.902,72 €	24.310	1.023,20 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 24.310.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 24.310 Anteile.

3.2.4.5 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2017 sind folgende Kosten angefallen, woraus sich folgende Gesamtkostenquote ergibt:

Haftungsvergütung Komplementärin	5.000,00 €
Verwaltungsvergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	11.900,00 €
Verwahrstellenvergütung	11.410,66 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.487,11 €
Jahresabschlusserstellung	11.959,50 €
Sonstige Verwaltungskosten der Gesellschaft	40.799,19 €
Laufende Gesamtkosten Fondsgesellschaft	91.556,46 €
Gesamtkostenquote Fondsgesellschaft (bezogen auf den Nettoinventarwert zum 31.12.2017)	0,38 %
Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaften	270.808,02 €
Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaften (bezogen auf den Nettoinventarwert zum 31.12.2017)	1,50 %

2.2.4.6 Angaben gemäß § 300 KAGB

Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

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

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

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

Gesamthöhe des Leverage:

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

Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 0,87 und nach Commitmentmethode 1,00. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht und in den vorangegangenen Jahresberichten dargestellten Sachverhalten hat es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen zu den im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gegeben.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:

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

3.3 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, gab es nicht.

3.4 RISIKOBERICHT

3.4.1 Risikomanagementsystem

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

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

Zur Messung und Steuerung der investmentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

Das zentrale Risikomanagement übernimmt die Zusammenführung aller Risiken, koordiniert die Risikoidentifikation und -bewertung, überprüft Prozesse, initiiert Risikooptimierungsmaßnahmen, berät im Zuge der Risikobewältigung und -steuerung, überwacht die Risiken, koordiniert die Risikokommunikation und stellt die Risikodokumentation sicher.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt gemäß § 30 KAGB mit Verweis auf Artikel 46 bis 49 der Delegierten Verordnung (EU Nr. 231/2013), sog. Level-II-Verordnung, über ein Liquiditätsmanagementsystem für die von ihr verwalteten AIF. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Verfahren festzulegen, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen und hat zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentvermögens mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt. Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.

3.4.2 Risiken

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

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

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

Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung der Anlageobjekte anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Anlageobjekte selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektgesellschaften zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaften nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Liquiditätsauszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte betrieben wird.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

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

Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

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

Keine Rücknahme von Anteilen/eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

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

Geschäftsführung:

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

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Anlageobjekte der Objektgesellschaften auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien dem Standort der beiden Immobilien der Objektgesellschaften nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte der Objektgesellschaften insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Objektgesellschaften negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte, speziell auch für Erweiterungen bestehender bzw. neuer Campusbereiche der RWTH Aachen, auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Überdies sind die Vorgaben der Baukonzessionsverträge und Erbbaurechtsverträge hinsichtlich der Neu- und Nachvermietung zu beachten. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

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

3.5 PROGNOSEBERICHT

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist - neben der Wertentwicklung der Anlageobjekte - im Wesentlichen von den Ausschüttungen der Objektgesellschaften, an denen die Fondsgesellschaft zu jeweils 94,9 % beteiligt ist, abhängig. Diese hängen wiederum von den Mieteinnahmen des Anlageobjekts und den aufzuwendenden Ausgaben in der Objektgesellschaft ab. Für das Geschäftsjahr 2018 wird von leicht gestiegenen Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr ausgegangen. Es wurden marktübliche Positionen für laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzung berücksichtigt. Für die Fondsgesellschaft bedeutet der höhere geplante Jahresüberschuss auf Objektebene, über die Ausschüttung der Objektgesellschaft, wiederum höhere Erträge aus der Beteiligung. Dies bedeutet somit ein geplantes leicht positives Ergebnis für die Fondsgesellschaft in 2018. Die vorhandene Liquidität der Fonds- sowie der Objektgesellschaften dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie Durchführung weiterer Nachvermietungsaktivitäten und als angemessene Reserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsverlaufs.

Der für die geplante Haltedauer des Anlageobjekts durchschnittlich angestrebte Wert der Auszahlungen beträgt prognosegemäß 5,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern.

3.6 SONSTIGE ANGABEN

3.6.1 Vergütungsbericht

Angaben zum Vergütungssystem:

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

Ausgestaltung des Vergütungssystems:

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

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

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

Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.439.039 € an zum Stichtag zwölf Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hierin sind feste Vergütungsbestandteile in Höhe von 1.753.714 € und variable Vergütungsanteile in Höhe von 677.515 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2017 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 1.017.464 € gezahlt.

Augsburg, den 16.05.2018

**PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Joachim Fritz

Andreas Heibroek

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Jana Hanrieder

Komplementärin

4. VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der

Buchführung und den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, 16. Mai 2018

**Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Braun, Wirtschaftsprüferin

Then, Wirtschaftsprüfer

5. BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Augsburg, den 16.05.2018

**PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Joachim Fritz

Andreas Heibrock

Geschäftsführende Kommanditistin

CB Beteiligungs GmbH

Christian Berger

Jana Hanrieder

Komplementärin

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend:	3010 PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Ort der Unterzeichnung:	Augsburg
Datum der Unterzeichnung:	27.06.2018
Unterzeichner:	Gez. Joachim Fritz Gez. Andreas Heibroek
Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:	27.06.2018
