

Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:

Patrizia

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

[» Erweiterte Suche](#)

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

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

| Name | Bereich | Information | V.-Datum | Relevanz |
|--|--------------------------------|---|------------|----------|
| PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: PATRIZIA GrundInvest GmbH) Augsburg | Rechnungslegung/Finanzberichte | Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 | 04.07.2016 | 100% |

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: PATRIZIA GrundInvest GmbH)

Augsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht 2015

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand ihrer Tätigkeit ist die Verwaltung geschlossener inländischer Publikums-Alternative Investmentfonds (Publikums-AIF). Die Entwicklung der Gesellschaft wird dabei von den Immobilienmärkten und den Faktoren der Gesellschaft bestimmt.

Immobilienmarkt

Marktentwicklung

Die Erholung der Wirtschaft in Europa befindet sich nun in ihrem dritten Jahr und wird laut Prognosen trotz einiger dunkler Wolken am Konjunkturrhimmel, die hauptsächlich mit geopolitischen Spannungen und den Anschlägen von Paris zu tun haben, weiter anhalten. Zusammen mit einem geringeren globalen Handelswachstum und dem schwachen Wachstumsumfeld in vielen Schwellenländern haben die mit dem externen Umfeld verbundenen Abwärtsrisiken zugenommen. Dennoch muss man feststellen, dass die momentane Erholung sich solchen zeitweiligen Wellen der Unsicherheit gegenüber bislang äußerst unbeeindruckt gezeigt hat. Im Vergleich zu historischen Erholungsphasen geht der derzeitige Aufschwung mit realen Wachstumsraten zwischen einem und zwei Prozent in beinahe allen europäischen Ländern jedoch nur langsam voran. Dieses Wachstumsniveau wurde in diesem Jahr zum Großteil vom niedrigen Ölpreis, einem relativ niedrigen Außenwert des Euro und der unkonventionellen Geldpolitik der EZB getragen. Diese günstigen Konjunkturfaktoren haben in Verbindung mit einem weitgehend neutralen fiskalpolitischen Umfeld zu einer Stimulation der privaten Konsumausgaben und Exporte geführt.

Folglich ist in den kommenden Quartalen, aufgrund der andauernden Erholung und den (notwendigen) Arbeitsmarktreformen in einigen Mitgliedstaaten, in Europa mit einer weiteren Verbesserung der Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt zu rechnen. Das Anfang 2015 aufgelegte Anleihekaufprogramm der EZB hat im Jahresverlauf nicht zu einer signifikant höheren HVPI-Inflation geführt, was unter anderem auf die Entwicklung des Ölpreises beziehungsweise die allgemein sinkenden Rohstoffpreise zurückzuführen ist. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung lässt sich sagen, dass Basiseffekte aus dem Energiesektor zusammen mit einem leichten Anstieg des Ölpreises für eine wesentliche Erhöhung der Inflationsrate sorgen dürften. Dennoch wird der Preisdruck im In- und Ausland in den kommenden Monaten trotz der Entscheidung der EZB, ihr Anleihekaufprogramm bis Anfang 2017 zu verlängern, gering bleiben.

Der Beginn der schrittweisen Leitzinsanhebung durch die Fed Ende Dezember stellt einen historischen Kurswechsel dar. Es ist das erste Mal seit beinahe zehn Jahren, dass eine der großen Zentralbanken straffere geldpolitische Maßnahmen ergreift. Es bleibt abzuwarten, ob auf diesen ersten Schritt, wie derzeit angedacht, weitere folgen oder ob es sich, ähnlich wie bei Entscheidungen der Riksbank und der EZB in der Vergangenheit, um einen Frühstart handelt. Die Gesamtauswirkungen auf die Finanzmärkte hängen zum Großteil davon ab, ob andere Zentralbanken dem Beispiel der Fed folgen werden. Die Bank of England wäre der erste Kandidat, um es der Fed in der ersten Jahreshälfte 2016 gleichzutun. Ob es tatsächlich dazu kommen wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht definitiv sagen. Somit bleibt die beträchtliche Unsicherheit an den Finanzmärkten bestehen, was die Nachfrage nach weniger riskanten Anlagen wie Immobilien seitens institutioneller und privater Investoren weiter steigen lässt.

Büromarkt

Angesichts der soliden wirtschaftlichen Entwicklung in Europa herrscht auf dem Mietmarkt für Büros weiterhin eine positive Dynamik. Vor dem Hintergrund starker Arbeitsmarktzahlen wird damit gerechnet, dass diese Wachstumsdynamik insbesondere in großen

städtischen Ballungszentren anhalten wird. Infolge der Mieternachfrage und der in vielen Märkten nach wie vor historisch niedrigen Abschlussquoten ist die Leerstandsrate weiter zurückgegangen und die Spitzenmieten stehen unter Aufwertungsdruck. Angesichts dieser positiven Entwicklung hat die Investitionstätigkeit in Europa weiter zugenommen. Der Anstieg fiel jedoch geringer aus, da Anleger zunehmend Schwierigkeiten haben, Immobilien mit ihren Anlagekriterien entsprechendem Risiko-Rendite-Verhältnis zu finden.

Die Spitzenrenditen auf den europäischen Büromärkten sind weiter zurückgegangen; in nur einem Viertel der großen Büromärkte blieben die Spitzenrenditen konstant. Diese Märkte befinden sich hauptsächlich in Großbritannien, Ungarn und Finnland, wobei der Rückgang in den beiden letztgenannten Fällen überwiegend auf makroökonomische und politische Entwicklungen zurückzuführen ist.

Einzelhandelsmarkt

Die europäischen Einzelhandelsmärkte konnten ihre starke Entwicklung fortsetzen. So legte das Handelsvolumen in den 28 EU-Mitgliedsstaaten trotz eines Rückgangs des Verbrauchervertrauens im Vorjahresvergleich leicht um 0,6 % zu. Die gestiegene Unsicherheit der Verbraucher überrascht angesichts der soliden wirtschaftlichen Entwicklung und konstant sinkenden Arbeitslosenzahlen. Infolgedessen ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen nach wie vor ungleich zwischen Top- und Nebenlagen verteilt. Die Flächennachfrage an den Top-Standorten und in den an die A-Lagen angrenzenden Standorten ist unverändert hoch. Ähnlich verhält es sich bei der Nachfrage nach Flächen in den größeren, attraktiven Einkaufszentren. Andererseits sind die Einzelhändler hinsichtlich Flächen außerhalb der A-Lagen immer kritischer.

Insgesamt führt dies zu einem weiteren Rückgang der durchschnittlichen Spitzenrendite auf dem europäischen Einzelhandelsmarkt in Richtung 4-Prozent-Marke, während gleichzeitig das Investitionsvolumen auf dem europäischen Einzelhandelsmarkt 2015 voraussichtlich einen neuen Höchststand erreichen wird. Stabile Renditen waren im dritten Quartal hauptsächlich auf der Iberischen Halbinsel, in den nordischen Ländern sowie in Mittel- und Osteuropa zu beobachten. Im Gegensatz dazu zeigte sich in den britischen Regionalstädten sowie in Frankreich und Italien der stärkste Rückgang bei den Spitzenrenditen.

Wohnimmobilienmarkt

Im Einklang mit den allgemeinen wirtschaftlichen Trends befinden sich die europäischen Wohnimmobilienmärkte weiter im Aufschwung. Es gibt wachsende Anzeichen dafür, dass sich die Erholung nun auch länderübergreifend ausbreitet, da die Phase mehrjähriger signifikanter Korrekturen auf den Wohnimmobilienmärkten im Nachgang der globalen Finanzkrise vorbei zu sein scheint. Da die Preisentwicklung von Immobilien zwangsläufig regionaler Natur ist, können Länderstatistiken abweichende zugrunde liegende regionale Preistrends verschleiern. Dies ist insbesondere in Ballungsräumen der Fall, in denen aufgrund der laufenden Urbanisierung bei gleichzeitig vorhandenen Angebotsengpässen oftmals stärkerer Preisdruck als in anderen (sekundären) Regionen herrscht. In den meisten europäischen Ländern legen die Preise in Großstädten weiterhin stärker zu als im landesweiten Durchschnitt - eine Entwicklung, die sich auch zunehmend auf die Preise in den Einzugsgebieten auswirkt. Dennoch dürften die damit verbundenen Risiken derzeit begrenzt sein, da die laufende Erholung des Immobilienmarktes oder der Aufschwung an den regionalen Wohnimmobilienmärkten sich bislang noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum niederschlägt.

Investmentmarkt

Auf dem europäischen Immobilieninvestmentmarkt setzt sich der positive Trend der letzten Jahre weiter fort. Mit einem Transaktionsvolumen (rollierender Jahreswert, Q4 2014 - Q3 2015) von fast 270 Mrd. Euro ergibt sich im 3. Quartal 2015 eine Steigerung von 28 % im Vergleich zum Vorjahres-Zeitraum. Seit der Krise 2009 haben die Investmentaktivitäten in Europa soweit zugenommen, dass sie annähernd die Höchstwerte von 2007 erreicht haben. Allein im 3. Quartal 2015 wurden Transaktionen im Wert von rund 66,1 Mrd. Euro getätigt. Für institutionelle Investoren sind nach wie vor die risikoarm angesehenen Standorte wie London und die TOP-5 in Deutschland interessant. Aufgrund des geringen Angebotes sind Investoren jedoch zunehmend bereit, wenn der Preis bzw. die Rendite stimmt, auf B-Standorte auszuweichen.

Gesellschafterstruktur

Die Gesellschaft wurde am 29. September 2014 als PATRIZIA GrundInvest GmbH gegründet. Das Stammkapital wurde vollständig von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen. Am 28. Oktober 2014 erfolgte eine Kapitalerhöhung, die am 4. November 2014 ins Handelsregister eingetragen wurde.

Zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH wurde am 11. Mai 2015 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Eintragung im Handelsregister wurde am 21. Juli 2015 vorgenommen.

Konzernstruktur

Zur Gewinnung von Synergien wurden mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. Januar 2015 Auslagerungen der Bereiche Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling und IT auf die PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Mit gleichem Datum wurde für die Personalverwaltung, Innenorganisation, Recht, Research, Marketing, Finanzberatung und Regulations & Taxes mit der PATRIZIA Immobilien AG ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Für die aufzulegenden PublikumsAIF wurde am 6. Juni 2015 ein Geschäftsbesorgungsvertrag der Bereiche Acquisition und Asset Management mit der PATRIZIA Deutschland GmbH vereinbart. Mit Personalgestellungsvertrag vom 1. Dezember 2014 mit der PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH wurden die Bereiche Risikomanagement, Compliance, Outsourcing Controlling, Accounting und Meldewesen besetzt. Der Vertrag wurde durch die Erlaubnis der BaFin am 3. Juni 2015 wirksam.

Am 3. Juni 2015 wurde ein Vertrag mit Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Erbringung von Revisionsdienstleistungen ab Vertragsdatum geschlossen.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2015 wurde der Unternehmensaufbau zielstrebig fortgesetzt. Hierbei lag der Schwerpunkt im weiteren Aufbau der Gesellschaftsstruktur, in der Akquisition und Anbindung erster geeigneter Immobilienprojekte zur Begründung und Verwaltung von AIF, die im Folgejahr in die Syndizierung und Verwaltung gehen, im Abschluss von Verträgen zur Gewinnung von Synergieeffekten sowie auf der Einstellung von weiterem benötigten Personal.

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

Für die im folgenden Jahr geplanten Fondsaufgaben wurden geschlossene Investmentkommanditgesellschaften gegründet und zur Finanzierung Darlehensverträge und damit verbundene Vereinbarungen und Sicherheitsverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden für den Ankauf von 3 Immobilienprojekten Kaufverträge abgeschlossen, die für Fondsaufgaben im folgenden Jahr verwendet werden. Insgesamt beträgt das dabei angebundene Immobilienvolumen rd. 182,5 Mio. EUR (davon ein Anteil im Gegenwert von rd. 55 Mio. EUR in DKK), wobei sämtliche Immobilien durch die geschlossenen Publikums-AIF erworben werden.

Für die Auflage des ersten Publikums-AIF, des „PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen“, wurde eine Vertriebslaubnis gemäß § 316 KAGB bei der BaFin beantragt und am 18. 12. 2015 wurde diese Erlaubnis erteilt. Mit diesem Datum wurde der erste Verkaufsprospekt für den Vertrieb erstellt, wobei der Vertriebsbeginn dieses AIF im 1. Quartal 2016 erfolgen soll. Die weiteren bereits in Vorbereitung befindlichen AIF sollen ebenfalls in 2016 nach Erteilung der Vertriebsgenehmigungen durch die BaFin in die Platzierung gehen und es sollen bereits weitere Immobilienprojekte zur Begründung und Verwaltung von weiteren AIF vorbereitet werden, so dass die geplanten Umsätze und Erträge in der Aufbauphase der Gesellschaft generiert werden können.

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gegeben. Zur Stärkung des Eigenkapitals wurde am 12. Oktober 2015 in einer Gesellschafterversammlung beschlossen, eine Kapitalrücklage über 1,5 Mio. EUR zu leisten. Die Zahlung erfolgte am 27. Oktober 2015.

Die Vermögenslage ist von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen (sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr geprägt. Zum größten Teil besteht die Forderung für die liquiden Mittel, die im Cash Pool angelegt sind.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt für das Geschäftsjahr 2015 mit einem Ergebnis vor Verlustübernahme in Höhe von -2.994.278,38 EUR ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die im Jahr 2015 erhaltenen Kostenverauslagungen, Krankenkassen-Erstattungen und den gewährten Sachbezug über 0,1 Mio. EUR.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich durch die erfolgten Personal-Einstellungen gegenüber dem Vorjahr auf 1,9 Mio. EUR. Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen auf 1,2 Mio. EUR. Darin enthalten sind die an die PATRIZIA Immobilien AG zu zahlenden Aufwendungen, für ausgelagerte Tätigkeiten, die zusammen mit den anderen Kosten für die Auslagerungen 0,6 Mio. EUR betragen.

Unternehmensentwicklung

Durch die Verpflichtung zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (ABl. L 174 vom 01.07.2011, S. 1) (AIFM-Richtlinie) in nationales Recht bis zum 22. Juli 2013 ist das Kapitalanlagegesetzbuch (kurz: KAGB) zu diesem Termin in Kraft getreten. Entsprechend der in § 20 KAGB erfolgten gesetzlichen Vorgabe bedarf der Geschäftsbetrieb der Erlaubnis durch die Bundesanstalt. Der Antrag zur Erlaubniserteilung wurde am 17. November 2014 bei der Bundesanstalt eingereicht worden. Mit Bescheid vom 3. Juni 2015 wurde die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erteilt. Der bisherige Firmenname wurde in PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH geändert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 24. Juni 2015.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PGK) als verwaltende externe Immobilien-KVG hat ein nach den derzeit gesetzlichen Vorschriften eingerichtetes Risikomanagementsystem, das in der Lage ist, insbesondere die Risiken des Immobilienverwaltungsgeschäftes fortlaufend zu erfassen, zu messen und zu steuern. Die Ergebnisse werden quartalsweise für die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im erstellten 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, die Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (DerivateV), das Rundschreiben 5/2010 der BaFin vom 30. Juni 2010 zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften (InvMaRisk) und die Verordnung zur Konkretisierung der Verhaltens- und Organisationsregeln nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAVerOV) seit dem 16. Juli 2013.

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

Die Organisationsstruktur im Konzernverbund der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im Jahr 2015 etabliert. Die Gesellschaft hat durch die Auslagerung einer auf die Überwachung der ausgelagerten Bereiche spezialisierten Abteilung die notwendigen Maßnahmen getroffen, um den steigenden Anforderungen des Gesetzgebers durch die AIFM-RL bzw. des KAGB auf der einen Seite und der geänderten Auslagerungsstruktur auf der anderen Seite gerecht zu werden.

Im Bereich Portfoliomanagement (einschl. Fondsmanagement) ist neben der laufenden operativen Arbeit die Immobilienauswahl und der Immobilienankauf sowie auf dieser Grundlage die Produktentwicklung forciert worden. Das Ziel der PGK ist, die Planzahlen der Fondsplanung so zu realisieren, damit die geplanten Umsatz- und Ertragswerte im Rahmen der Unternehmensaufbauplanung im Jahr 2016 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2015 wurden die internen Strukturen der Gesellschaft dem Geschäftsumfang entsprechend angepasst. Das bestehende Datensicherungs- und Notfallkonzept wird regelmäßig überprüft und entsprechend verbessert. Versicherbare Risiken wurden durch Abschluss von Versicherungen abgesichert.

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

Durch die Einführung der AIFM-Richtlinie wird auch eine Meldepflicht wirksam, die sowohl Meldungen auf Gesellschaftsebene als auch Meldungen auf Ebene der Investmentvermögen umfassen. Im Jahr 2015 lagen für die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH die Voraussetzungen für die Jahresmeldung vor. Die Erstellung und der Versand der Meldung wurden ausgelagert und erfolgte durch die Firma INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH im Jahr 2016 fristgerecht.

Zum 31. Dezember 2015 waren bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter inkl. von zwei Geschäftsführern beschäftigt. Bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird zum 2. Quartal 2016 eine weitere Stelle besetzt, für die bereits eine Einstellung vorgenommen wurde. Unbesetzte Stellen sind aktuell nicht vorhanden.

Interne Revision

Die im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Prüfungen der Internen Revision haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

Voraussichtliche Entwicklung mit Chancen und Risiken Chancen

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat durch den bereits vertraglich zur Fondsaufgabe in 2016 gesicherten Immobilienbestand zum 31.12.2015 mit 182,5 Mio. EUR eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage der geplanten bzw. in Vorbereitung befindlichen Publikums-AIF im Jahr 2016, die Durchführung weiterer geplanter Immobilienankäufe und die Aufnahme der Vertriebstätigkeit zum Einwerben von Eigenkapital für die aufgelegten AIF über insbesondere den Bereich der Banken und Sparkassen ist die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage und die Ertragsentwicklung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Jahr 2016 positiv zu beurteilen. Damit ist ein Wachstum der Umsatzzahlen für das Jahr 2016 vorgegeben.

Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat Risiken identifiziert und bewertet, die sie aufgrund ihres Geschäftsmodells betreffen. Diese Risiken sind für sie und ihre Entwicklung wesentlich. Adressausfallrisiken treten im Zusammenhang mit Kapitalzusagen auf. Der maßgebliche Faktor ist dabei, dass ausreichend Vertriebskanäle für die aufgelegten AIF vorhanden sind und dass Anleger ihre Kapitalzusagen bestätigen bzw. bedienen, diese aber auch ausfallen können. Ferner hängt die Entwicklung der Gesellschaft vom Marktpreisrisiko ab. Die Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Änderungen auf den Immobilien- und Kapitalmärkten in Deutschland, aber auch in Europa lassen die Renditen der Anleger steigen oder sinken und bestimmen den Verkaufswert der Immobilien zum Fondslaufzeitende. Negative Entwicklungen dieser Faktoren können sich auf das Vertrauen der Vertriebspartner und Investoren, auf die Fondspersormance und damit auf das Transaktions- und Fondsvolumen auswirken. Operationelle Risiken ergeben sich durch Verletzung von Anlage- und Ablaufrichtlinien, die trotz ausreichenden Risikomanagements nicht auszuschließen sind.

Prognose

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass sich im Jahr 2016 bei den Vergütungen durch die Auflage und durch die Verwaltung der geplanten und in Vorbereitung befindlichen Publikums-AIF die geplanten Umsatzzahlen erreicht werden. Die Aufwendungen werden sich durch die rege Transaktionstätigkeit, Produktentwicklung und Vermarktung, insbesondere durch die Vertriebstätigkeit für die Anteile an den aufgelegten AIF, leicht erhöhen, durch die damit einhergehende starke Steigerung des Provisionsertrages wird aber ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Jahr 2015 erreicht werden.

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2016 ferner davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiter kontinuierlich gesteigert werden kann.

Augsburg, den 4. März 2016

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Heibroek

Joachim Fritz

Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|--------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Forderungen an Kreditinstitute täglich fällig | 800.000,00 | 2.999.998,26 |
| 2. Anteile an verbundenen Unternehmen | 93.513,86 | 0,00 |
| 3. Immaterielle Anlagewerte entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 7.984,37 | 0,00 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.864.883,91 | 11.412,95 |

| | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| | EUR | EUR |
| 5. Rechnungsabgrenzungsposten | 35.344,00 | 0,00 |
| | 4.801.726,14 | 3.011.411,21 |

Passiva

| | | |
|--|--------------|--------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| | EUR | EUR |
| 1. Sonstige Verbindlichkeiten | 69.454,29 | 80.946,40 |
| 2. Rückstellungen andere Rückstellungen | 306.397,64 | 4.590,60 |
| 3. Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| Kapitalrücklage | 1.500.000,00 | 0,00 |
| Bilanzverlust | -74.125,79 | -74.125,79 |
| | 4.425.874,21 | 2.925.874,21 |
| | 4.801.726,14 | 3.011.411,21 |

Für Anteilinhaber verwaltete Sondervermögen: 0 (Vorjahr: 0)

Fondsvermögen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|------------|----------------------|
| | | 2015 | | | 29.9.- 31.12.2014 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften | | 66.525,66 | | 4.503,41 | |
| 2. Zinsaufwendungen | | -818,83 | | -273,80 | |
| | | | 65.706,83 | | 4.229,61 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | | 102.969,21 | | 606,72 |
| 4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen | | | | | |
| a) Personalaufwand | | | | | |
| aa) Löhne und Gehälter | -1.795.125,83 | | -46.467,55 | | |
| ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | | | | | |
| darunter: für Altersversorgung 4.292 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) | -144.580,15 | -1.939.705,98 | -4.656,08 | -51.123,63 | |
| b) andere Verwaltungsaufwendungen | -1.219.952,51 | | -27.838,49 | | |
| | | | -3.159.658,49 | | -78.962,12 |
| 5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen | | | -228,13 | | 0,00 |
| 6. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit | | | -2.991.210,58 | | -74.125,79 |
| 7. Sonstige Steuern | | | -3.067,80 | | 0,00 |
| 8. Erträge aus Verlustübernahme | | | 2.994.278,38 | | 0,00 |
| 9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | | | 0,00 | | -74.125,79 |

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2015**1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH stellt den Jahresabschluss erstmals gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für Institute 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. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden waren maßgebend.

- Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich nicht abzugsfähiger Vorsteuer abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

- Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.
- Forderungen an Kreditinstitute und Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Zum Jahresende bestanden keine erkennbaren Einzelrisiken.
- 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 ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt.
- Posten in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet.

3. Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute bestehen aus täglich fälligen Einlagen bei Kreditinstituten .

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------|--------------|----------------|
| - täglich fällig | 800.000,00 € | 2.999.998,26 € |

Dabei handelt es sich um zwei Girokonten bei der Commerzbank AG.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang in einem Anlagenspiegel dargestellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten 100 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, Kapitalanteil 20 TEUR, PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, Kapitalanteil 250 TDKK (34 TEUR), PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, Kapitalanteil 20 TEUR und der PATRIZIA GrundInvest Essen House of Elements GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Augsburg, Kapitalanteil 20 TEUR.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|----------------|-------------|
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 3.830.645,70 € | 0,00 € |
| Übrige Vermögensgegenstände | 34.238,21 € | 11.412,95 € |
| | 3.864.883,91 € | 11.412,95 € |

Die Forderungen und übrigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr.

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 35.344 (VJ: € 0,00) betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen für Beiträge, Messekosten und Repräsentationskosten.

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

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------|-------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt | 45.357,78 € | 6.551,24 € |
| Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit | 973,46 € | 0,00 € |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 681,70 € | 74.395,16 € |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 22.035,95 € | 0,00 € |
| übrige Verbindlichkeiten | 405,40 € | 0,00 € |
| | 69.454,29 € | 80.946,40 € |

Die anderen Rückstellungen betreffen Rückstellungen aus verschiedenen Bereichen und setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Bereich Personal | 275.195,57 € | 1.843,85 € |
| Abschluss-/Prüfungskosten | 25.000,00 € | 300,00 € |
| ausstehende Rechnungen | 6.202,07 € | 2.446,75 € |
| | 306.397,64 € | 4.590,60 € |

Die in Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt € 33.513,86 (VJ: € 0,00). Nicht realisierte Kursdifferenzen bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von € 13,47.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betragen € 681,70 (VJ: € 0,00).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen:

31.12.2015

| | Restlaufzeit bis 1 Jahr TEUR | Restlaufzeit 2-4 Jahre TEUR | Gesamt TEUR |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| aus Mietverträgen | 8 | 5 | 13 |
| aus Leasingverträgen KFZ | 50 | 70 | 120 |
| Gesamt | 58 | 75 | 133 |

4. Angaben zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Von den Zinserträgen in Höhe von T€ 67 entfallen T€ 9 auf Erträge aus der Abzinsung der Long Term Tantieme.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erlöse aus Kostenverauslagungen T€ 42 (VJ: T€ 0), Erträge aus Sachbezügen T€ 56 (VJ: T€ 1) und Erträge aus Lohnfortzahlungserstattungen T€ 5 (VJ: T€ 0).

Die anderen Verwaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Verwaltung T€ 356 (VJ: T€ 18), Holdingumlage der PATRIZIA Immobilien AG T€ 553 (VJ: T€ 0), Vertriebskosten T€ 127 (VJ: T€ 7), Betriebsaufwendungen T€ 101 (VJ: T€ 3) und Rechts- und Beratungskosten T€ 75 (VJ: T€ 0).

5. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2015 8 Mitarbeiter (VJ: 3) ohne Geschäftsführer.

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2015.

Geschäftsführer der Gesellschaft:

Herr Andreas Heibroek, Putzbrunn

Herr Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode, Wentorf

Herr Joachim Fritz, Inning am Ammersee

Dem Aufsichtsrat der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehören an:

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

Herr Rolf Settelmeier, Vorstand der Stadtsparkasse Augsburg, Neusäß

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

Eine Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr 2015 nicht gezahlt. Für das unabhängige Aufsichtsratsmitglied wird eine Aufwandsentschädigung gezahlt.

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.

Der Verlust in Höhe von € 2.994.278,38 wird aufgrund des zwischen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA Immobilien AG mit Wirkung zum 01.01.2015 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages vom 11.05.2015 von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist am Bilanzstichtag eine 100 %ige Tochter der PATRIZIA Immobilien AG und wird am 31. Dezember 2015 in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, einbezogen.

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

Augsburg, den 4. März 2016

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Heibroek

Joachim Fritz

Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode

ANLAGESPIEGEL für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| | 1.1.2015 € | Anschaffungskosten | | 31.12.2015 € |
|--|---------------|--------------------|--------------|-----------------|
| | | Zugänge € | Abgänge € | |
| I. Immaterielle Anlagewerte | | | | |
| EDV-Software | 0,00 | 8.212,50 | 0,00 | 8.212,50 |
| II. Anteile an verbundenen Unternehmen | 0,00 | 93.513,86 | 0,00 | 93.513,86 |
| Gesamtsumme | 0,00 | 101.726,36 | 0,00 | 101.726,36 |
| | 1.1.2015 € | Abschreibungen | | 31.12.2015 € |
| | | Zugänge € | Abgänge € | |
| I. Immaterielle Anlagewerte | | | | |
| EDV-Software | 0,00 | 228,13 | 0,00 | 228,13 |
| II. Anteile an verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamtsumme | 0,00 | 228,13 | 0,00 | 228,13 |
| | | Buchwert | | |
| | | 31.12.2015 | | Buchwert |
| | | € | | 31.12.2014 |
| | | | | € |
| I. Immaterielle Anlagewerte | | | | |
| EDV-Software | | 7.984,37 | | 0,00 |
| II. Anteile an verbundenen Unternehmen | | 93.513,86 | | 0,00 |
| Gesamtsumme | | 101.498,23 | | 0,00 |

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 4. März 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stadter, Wirtschaftsprüfer

Mühlbauer, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in den drei 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 2015 sowie der Lagebericht sind durch die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, 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 abschließenden Ergebnissen dieser Beurteilung keine Einwendungen und stimmt dem Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu.

In seiner Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrates hat Herr Schmitt im Berichtszeitraum mit der Geschäftsführung regelmäßig Jour Fixe Sitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH zum 31.12.2015 und den Lagebericht geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2015 festzustellen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2015.

Hamburg, im März 2016

Der Aufsichtsrat

Klaus Schmitt
