

# **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg**

(Datum der Veröffentlichung: 03. Juni 2019)

## **Lagebericht 2018**

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

## **Immobilienmarkt**

### **Marktentwicklung**

Eine hohe Nachfrage prägt nach wie vor den europäischen Immobilieninvestmentmarkt, gestützt von günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen. An den von Investoren hauptsächlich favorisierten Top-Standorten haben der Angebotsmangel und die rasante Preisentwicklung bei vielen Assets zu einem Renditeniveau geführt, das für Investoren nicht mehr attraktiv ist. Aus diesem Grund rückten B- und C-Standorte immer mehr in den Investitionsfokus, wo sich mittlerweile ein ähnliches Bild zeigt. Vor diesem Hintergrund werden Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der Marktbedingungen immer entscheidender, um an diesen Märkten erfolgreich Fuß fassen und rentabel investieren zu können. Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Immobilienmärkte liegen nach wie vor in europa- und geopolitischen Ereignissen, wie beispielsweise dem BREXIT oder dem Erfolg europakritischer Bewegungen, wie in Italien. Global betrachtet entstehen Risiken beispielsweise durch die unberechenbare und protektionistische Handelspolitik der USA, die zu einer Schwächung der Weltwirtschaft führen könnte, mit Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Obwohl die EZB ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen Ende 2018 beendet hat, ist ein nur sehr langsamer Anstieg sowohl der Zinsen als auch der Staatsanleihen das wahrscheinlichste Szenario für das laufende Jahr. Zudem kann die aktuelle Renditeprämie von Immobilien im Vergleich mit langfristigen Staatsanleihen einen Zinsanstieg im Bereich von ca. 100 Basispunkten sicherlich verkraften, ohne dass es zu starken Preiskorrekturen kommt. Wie sich die Normalisierung der Geldpolitik auswirken wird, lässt sich erst dann abschätzen, wenn deutlich wird, wann und wie schnell die EZB den Leitzins erhöht.

### **Büromarkt**

Die Tatsache, dass das Wirtschaftswachstum in Europa 2018 leicht geringer ausfiel als in 2017, wirkte sich nicht auf die europäischen Büroimmobilienmärkte aus. Die Nachfrage nach Büroflächen stieg in

2018 erneut an. In Folge eines nur mäßigen Anstiegs der Fertigstellungen ging die Leerstandsquote zurück, und die Spitzenmieten stiegen an den meisten europäischen Märkten an. Die Nachfrage nach Büroimmobilien seitens der Investoren war in 2018 nach wie vor hoch, das Transaktionsvolumen ging jedoch, aufgrund eines geringen Produktangebotes, relativ zurück. Renditekompressionen wurden an vielen Märkten beobachtet, allerdings in geringerem Ausmaß als in den Jahren zuvor. Ein Zeichen dafür, dass die Talsohle bald erreicht sein könnte und die Spitzenrenditen mittelfristig wieder langsam ansteigen könnten. Im kommenden Jahr wird die Flächennachfrage weiterhin hoch bleiben. Dies dürfte zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten führen. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die hohe investorensseitige Nachfrage nach Büroimmobilien im kommenden Jahr abschwächt, wird auch 2019, in Abhängigkeit von der Produktverfügbarkeit, ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten sein.

### **Einzelhandelsmarkt**

Der europäische Einzelhandel befindet sich im Wandel. Der Onlinehandel wächst rasant und absorbiert in zunehmendem Maße private Konsumausgaben. Dies hat vor allem Einfluss auf die Einzelhandelslagen jenseits der Innenstädte, in denen verstärkt Leerstände zu beobachten sind, doch auch in den innenstädtischen Nebenlagen macht sich dieser Trend bemerkbar. Einzelhändler werden in Bezug auf Anmietungen immer vorsichtiger und sind gefordert neue Ladenkonzepte, die dem Online-Trend gerecht werden, umzusetzen und suchen hauptsächlich nach Einzelhandelsflächen in Top-Lagen. So fokussiert sich das Interesse der Investoren einerseits auf High-Street-Objekte, deren Verfügbarkeit sehr begrenzt ist, andererseits auf Einzelhandelsbereiche, die aktuell weniger stark e-commerce bedingten Veränderungen ausgesetzt sind wie bspw. der Lebensmitteleinzelhandel. Folglich ging das Transaktionsvolumen in 2018 gegenüber 2017 zurück. Die Spitzenmieten stagnierten vielerorts, da große Einzelhändler nicht mehr bereit sind, weitere Mieterhöhungen mit zu tragen und in Verhandlungen auf flexiblere Mietverträge abzielten. Die Spitzenrenditen gingen erneut leicht zurück. Auch in Zukunft wird High-Street das bestimmende Element des Einzelhandelsmarktes sein. Da es aber gerade in diesem Segment ein sehr limitiertes Produktangebot gibt, werden auch die Transaktionsvolumina begrenzt bleiben.

### **Wohnimmobilienmarkt**

Von der positiven Entwicklung der europäischen Wirtschaft profitierten vor allem die wirtschaftlich starken Ballungsräume, die weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichneten und in der Folge eine hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichneten. Die Bautätigkeit zeigte sich insgesamt als zu niedrig, um der hohen Nachfrage begegnen zu können. Dies führte zu steigenden Mieten, die allerdings in einigen Ländern zunehmend rechtlichen Restriktionen unterliegen. Das hohe Interesse an Wohnimmobilien führte zu einer starken Verknappung der Produktverfügbarkeit und gleichzeitig zu steigenden Kaufpreisen. Dies macht sich, aufgrund der Verschiebung des Investorenfokus auf B- und C-Standorte, mittlerweile auch an diesen Standorten mit Renditekompressionen bemerkbar. Dennoch stehen Wohnimmobilien, aufgrund des Nachfrageüberhangs und eines attraktiven Renditepremiums gegenüber Staatsanleihen, weiterhin im Fokus der Investoren.

### **Hotelmarkt**

Die robuste ökonomische Entwicklung der vergangenen Jahre unterstützte die Reiselust der europäischen Verbraucher und führte zu ansteigenden Übernachtungszahlen. Dies gilt auch für das Jahr 2018, in dem erneut eine Steigerung der Übernachtungen an den europäischen Hotelmärkten gegenüber dem Vorjahr zu beobachten war. Auf der Angebotsseite gab es 2018 auch mehr Projektentwicklungen als 2017. Allerdings übertraf der Neuzugang an Hotelbetten nicht die Nachfrage, so dass der RevPAR (Revenue per available room zu deutsch: Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) weiter anstieg. Für 2019 erwarten wir eine Fortsetzung dieser positiven Entwicklung. Einschränkungen hinsichtlich Projektentwicklungen sind in Städten wie Barcelona, Amsterdam, Madrid oder Venedig zu

erwarten, da die Behörden die Anzahl an Hotelbetten aufgrund des hohen Tourismusaufkommens begrenzen möchten, um die Lebensqualität der Anwohner nicht noch weiter zu belasten. Aufgrund eines begrenzten Produktangebotes ging das Investmentvolumen in 2018 zurück, trotz einer weiterhin hohen Nachfrage. Auch dieser Trend wird sich in 2019 fortsetzen. Renditen sanken in den vergangenen Jahren auch im Hotelsektor, doch auch hier wird sich die Dynamik deutlich reduzieren.

### **Logistikmarkt**

Der europäische Logistikmarkt war im Jahr 2018 erneut von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und von hohen Einzelhandelsumsätzen geprägt, obwohl sich die europäische Wirtschaft im Jahresverlauf schwächer zeigte als noch ein Jahr zuvor. Insgesamt blieb auch die Flächennachfrage hinter dem Rekordjahr 2017 zurück, zeigte sich aber dennoch auf hohem Niveau und blieb über dem fünfjährigen Durchschnitt. Einzelne Länder, wie z. B. Deutschland, verzeichneten 2018 eine höhere Flächennachfrage als im Vorjahr. Die Neubautätigkeit blieb hinter der Nachfrage zurück und wurde durch Built-to-suit-Entwicklungen dominiert. Der Einzelhandel und in stark zunehmendem Maße der Onlinehandel waren die Haupttreiber. Ein Indiz dafür, dass der Logistikmarkt immer mehr zu einem Derivat des Einzelhandels wird. Die Mieten stiegen im Jahresverlauf leicht an. Diese Entwicklung dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Die Spitzenrenditen sanken im 3. Quartal 2018 zum ersten Mal unter die Marke von 5 %, für die Zukunft sind weitere weniger dynamische Renditekompressionen zu erwarten.

### **Investmentmarkt**

Die investorensseitige Nachfrage nach Immobilien war auch in 2018 ungebrochen hoch, allerdings verschärfte sich die knappe Produktverfügbarkeit noch einmal und das Investmentvolumen ging gegenüber dem Vorjahr zurück. Hiervon waren alle Sektoren betroffen, mit Ausnahme des Wohnimmobiliensektors, wo das Investmentvolumen geringfügig anstieg.

Obwohl die EZB Ende des vergangenen Jahres ihr Anleihenankaufprogramm beendet hat, wird die Nachfrage nach Immobilieninvestments, aufgrund eines attraktiven Renditepremiums, hoch bleiben. Die Transaktionsvolumina werden allerdings begrenzt bleiben, wobei die Produktverfügbarkeit weiterhin der limitierende Faktor sein wird. <sup>1</sup>

### **Gesellschafterstruktur der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Gesellschafterstruktur ist auch im Jahr 2018 unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 ist die PATRIZIA Immobilien AG mit 100 % an der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH beteiligt.

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

### **Konzernstruktur**

Die mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01. Januar 2015 vorgenommene Auslagerung der Bereiche Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling und IT und die mit gleichem Datum vorgenommene Geschäftsbesorgung für die Personalverwaltung, Innenorganisation, Recht, Research, Marketing, Finanzberatung und Regulations & Taxes besteht mit der PATRIZIA Immobilien AG weiter.

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

<sup>1</sup> Quellen: PATRIZIA, PMA, CBRE, RCA, PATRIZIA Macro Forecast

Der Personalgestellungsvertrag vom 01. Dezember 2014 mit der PATRIZIA Immobilien KVG mbH (vorher PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH) für die Bereiche Risikomanagement, Compliance, Outsourcing Controlling, Accounting und Regulatory hat auch im Jahr 2018 weiter bestanden.

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

### **Geschäftsverlauf der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden bei der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH wie bisher geschlossene Publikums-AIF aufgelegt und verwaltet und es wurde weiterhin für einen institutionellen Investor ein geschlossener Spezial-AIF strukturiert und aufgelegt. Darüber hinaus wurde der nachhaltige Unternehmensausbau weiter fortgesetzt. Hierbei lag der Schwerpunkt in der Stärkung des Portfolio- und Risikomanagements, in der Akquisition, Strukturierung und Anbindung weiterer geeigneter Immobilienprojekte zur Begründung und Verwaltung von weiteren AIFs, die teilweise in 2018 und teilweise in den Folgejahren in die Platzierung und Verwaltung gehen, sowie auf der Verbreiterung der Vertriebswege, auch für (semi-)professionelle Anleger, und der Einstellung von weiteren qualifizierten Mitarbeitern. Weiterhin wurde, auch im Rahmen eines Konzernprojekts des Gesellschafters der Kapitalverwaltungsgesellschaft, intensiv an der Entwicklung weiterer Produkte gearbeitet, mit dem Ziel zusätzliche Produkt- und Investorenssegmente nachhaltig zu erschließen. Dabei können zukünftig durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne einer Ausdehnung der Geschäftsaktivitäten neben der kollektiven Vermögensverwaltung von AIF auch zulässige Dienstleistungen und Nebendienstleistungen erbracht werden.

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden eine Wohnimmobilie in Frankfurt am Main im Wert von rd. 34,5 Mio. EUR, ein Einzelhandelszentrum zur Nahversorgung in Hofheim am Taunus mit einem Wert von rd. 47,0 Mio. EUR sowie eine gemischt genutzte Immobilie in Berlin mit einem Wert von rd. 100 Mio. EUR in die Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen. Das bereits im Jahr 2017 kaufvertraglich angebundene Wohn- und Geschäftshaus in Garmisch-Partenkirchen wurde ebenfalls im Jahr 2018 in das Management aufgenommen. Die weiterhin bereits angebotenen, im Bau befindlichen gemischt genutzten Immobilien in Dresden und Mülheim an der Ruhr, die mit Baufertigstellung übernommen werden, werden ebenfalls von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits entsprechend betreut (u.a. im Rahmen des Baumonitors und Vertragscontrolling).

In 2018 konnte die Platzierung der Publikums-AIFs PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen, PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen und PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living erfolgreich abgeschlossen werden. Das Eigenkapital für das Objekt in Dresden konnte ebenfalls in Form eines geschlossenen Spezial-AIFs von einem institutionellen Investor vollständig bereitgestellt werden. Die Anteile der Publikums-AIFs PATRIZIA GrundInvest Frankfurt/Hofheim sowie PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee konnten im Jahr 2018 erfolgreich mit der Platzierung begonnen werden und es wird davon ausgegangen, dass in 2019 die Fondsschließung erfolgt. Insgesamt konnte im Bereich des Vertriebs der zu platzierenden Fondsanteile erneut ein gutes Platzierungsergebnis erreicht

werden, was zukünftig durch eine Verbreiterung der Vertriebskanäle und durch Produkte für zusätzliche Anlegergruppen weiterhin noch gesteigert werden soll.

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

Für das Jahr 2019 sind weitere neu aufzulegende AIF sowie deren Platzierung am Markt geplant. Darüber hinaus strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Folgejahre die nachhaltige Auflage weiterer AIF an, so dass das plangemäße Wachstum entsprechend fortgeführt werden soll. Hierüber soll einerseits die Produktkontinuität und Produktvielfalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft sichergestellt und gestärkt werden, andererseits soll das Volumen der verwalteten Investmentvermögen kontinuierlich erhöht und ausgebaut werden. Grundlage bei der Vorbereitung und Auflage bzw. Platzierung und Verwaltung von AIF sind jedoch auf der Grundlage der gegebenen nachhaltigen Geschäftsstrategie stets die qualitativen immobilienwirtschaftlichen Ansprüche, die durch die Standards und Prozesse der PATRIZIA-Gruppe vorgegeben sind.

### **Wirtschaftliche Lage der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Vermögenslage der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Geschäftsjahr 2018 mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 3.282.803,15 EUR ab. Damit konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihrem Kerngeschäft auch im dritten Geschäftsjahr in dem AIF aufgelegt, platziert und verwaltet wurden, ein starkes, positives Ergebnis erzielen. Die Ertragslage hat sich durch die Provisionserträge aus der laufenden Verwaltung der Investmentvermögen gegenüber dem Jahr 2017 von 1,5 Mio. EUR auf rd. 1,8 Mio. EUR erhöht. Diese Steigerung resultiert aus dem bereits im Management befindlichen Immobilienbestand auf Ebene der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten AIF. Die Erträge aus Einmalvergütungen sind beim Immobilienankauf bzw. der Auflage von AIF in einem schwierigen Ankaufmarkt gegenüber dem Vorjahr von 7,6 Mio. EUR auf rd. 9,0 Mio. EUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die im Jahr 2018 erhaltenen Krankenkassen Erstattungen mit 29,2 TEUR, die Auflösung von Rückstellungen mit 190,2 TEUR, die Kompensationen und Weiterbelastungen in Höhe von rd. 8,0 TEUR und den gewährten Sachbezug über rd. 68,0 TEUR und die realisierten und nicht realisierten Kursgewinne mit rd. 0,2 TEUR.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich durch die erfolgten planmäßigen Personalzugänge gegenüber dem Vorjahr auf rd. 3,1 Mio. EUR. Die Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen aufgrund des wachsenden operativen Geschäfts auf rd. 2,3 Mio. EUR. Die anderen Verwaltungsaufwendungen liegen insgesamt um rd. 0,7 Mio. EUR über denen des Vorjahres. Der Anstieg entspricht im Wesentlichen dem Wert aus einer Kulanzzahlung als Marktpflegemaßnahme der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Risikovorsorge für drohende Prozessaufwendungen und ist daher stark angestiegen.

Die Erträge aus Beteiligungen über rd. 6,3 TEUR ergaben sich aus den Beschlüssen der Gesellschaften an denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Gesellschafter beteiligt ist.

### **Unternehmensentwicklung**

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

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

Die Organisationsstruktur im Konzernverbund der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im Jahr 2018 als feste Größe gezeigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat durch die Einbeziehung eines auf die Überwachung der ausgelagerten Bereiche spezialisierte Abteilung die notwendigen Maßnahmen getroffen, um den steigenden Anforderungen des Gesetzgebers durch die AIFM-RL bzw. des KAGB auf der einen Seite und der gegebenen Auslagerungsstruktur auf der anderen Seite gerecht zu werden.

Im Bereich Portfoliomanagement (einschl. Fondsmanagement) ist neben der laufenden operativen Arbeit die Immobilienauswahl und der Immobilienankauf sowie auf dieser Grundlage die Produktentwicklung forciert worden. Das Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist und war es im abgelaufenen Geschäftsjahr, die Fondsplanung so zu realisieren, so dass die geplanten Umsatz- und Ertragswerte im Rahmen der Unternehmensaufbauplanung im Jahr 2018 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2018 wurden die internen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Geschäftsumfang entsprechend angepasst. Das bestehende Datensicherungs- und Notfallkonzept wird regelmäßig überprüft und entsprechend verbessert. Versicherbare Risiken wurden durch Abschluss von Versicherungen abgesichert.

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

Durch die Einführung der AIFM-Richtlinie in nationales Recht wurde auch eine Meldepflicht wirksam, die sowohl Meldungen auf Gesellschaftsebene als auch Meldungen auf Ebene der Investmentvermögen umfassen. Auch im Jahr 2018 lagen für die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH die Voraussetzungen für die Jahresmeldung vor. So erfolgte die Meldung der PATRIZIA Grund-Invest KVG mbH für das Jahr 2017 im Jahr 2018.

Die Erstellung und der Versand der Meldung für die Investmentvermögen wurden ausgelagert und erfolgten durch die Firma INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH für das Jahr 2018 im Jahr 2019 fristgerecht.

Zum 31. Dezember 2018 waren bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Geschäftsführer beschäftigt. Bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nahmen im Jahr 2018 neue Mitarbeiter im Portfolio- und Fondsmanagement, teilweise für eine Nachbesetzung, ihre Arbeit auf.

### **Interne Revision**

Die im Geschäftsjahr 2018 durchgeführten Prüfungen der Internen Revision haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

Voraussichtliche Entwicklung mit Chancen und Risiken

### **Chancen**

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat durch die Auflage von bisher zehn Publikums-AIF, eines Spezial-AIF sowie die Projektentwicklung in Mülheim/Ruhr einen gesicherten Immobilienbestand zum 31.12.2018 von über 720 Mio. EUR und damit eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage der weiteren geplanten und der in Vorbereitung befindlichen AIF, die Durchführung weiterer geplanter Immobilienankäufe und die Vertriebstätigkeit zum Einwerben von Eigenkapital für die aufgelegten AIF über insbesondere den Bereich der Banken und Sparkassen, sowie sonstiger qualifizierter Vermittler ist die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage und die Ertragsentwicklung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Jahr 2019 positiv zu beurteilen. Es ist eine Stabilisierung bzw. bei entsprechend guter Marktlage ein angemessenes Wachstum der Umsatzzahlen für das Jahr 2019 vorgesehen. Es ist geplant, die Marktposition der Kapitalverwaltungsgesellschaft, insbesondere für das Segment der geschlossenen Immobilien-Publikums-AIF, in den kommenden Jahren weiter auszubauen, was durch die Nutzung der Möglichkeiten innerhalb der PATRIZIA Gruppe möglich sein sollte.

### **Risiken**

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

### **Prognose**

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass sich im Jahr 2019 durch die Verwaltung der aufgelegten AIF und die Auflage der weiteren vorgesehenen AIF die geplanten Umsatzzahlen grundsätzlich erreicht werden können. Die Aufwendungen sollten sich durch die rege Transaktionstätigkeit, Produktentwicklung und Vermarktung, insbesondere durch die Vertriebstätigkeit für die Anteile an den aufgelegten und in Platzierung befindlichen AIF im Vergleich zum Vorjahr erhöhen, insbesondere da neue Produkte für neue Anlegersegmente entwickelt werden sollen. Durch die Vereinnahmung des geplanten Provisionsertrages und insbesondere auch der Einnahmen aus laufenden

Verwaltungsvergütungen soll ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft von rd. 1,5 Mio. EUR erreicht werden.

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2019 ferner davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiter kontinuierlich gesteigert werden kann.

**Augsburg, den 08. März 2019**

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Andreas Heibroek*

*Joachim Fritz*