



---

# PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Augsburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

### Lagebericht 2020

#### 1. Grundlagen der Gesellschaft

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (weiter „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand ihrer Tätigkeit ist die Auflage und Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-Alternative Investmentfonds („Publikums-AIF“) sowie von geschlossenen inländischen Spezial-Alternative Investmentfonds („Spezial-AIF“). Neben der kollektiven Vermögensverwaltung der vorstehenden AIF erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB. Die Einnahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus deren operativem Geschäft stammen 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. Daneben vereinnahmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Einnahmen aus Beteiligungserträgen. Die Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird dabei von den Immobilien- und Kapitalmärkten sowie der Nachfrage von Investoren nach Anteilen an Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF bestimmt.

#### Gesellschafterstruktur

Die Gesellschafterstruktur ist auch im Jahr 2020 unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 ist die PATRIZIA AG mit 100 % an der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH beteiligt.

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

#### Konzernstruktur

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

Ebenso besteht die Auslagerung der Bereiche Acquisition und Asset Management mit der PATRIZIA Deutschland GmbH für die aufzulegenden Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF vom 06. Juni 2015 fort und gleiche Vereinbarungen wurden im Jahr 2016 mit der PATRIZIA Netherlands B.V. sowie der PATRIZIA Denmark A/S und im Jahr 2019 mit der PATRIZIA Finland Oy abgeschlossen.

Der Personalgestellungsvertrag vom 01. Dezember 2014 mit der PATRIZIA Immobilien KVG mbH (vorher PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH) für die Bereiche Risikomanagement und Outsourcing Controlling hat auch im Jahr 2020 weiter bestanden, ebenso der in 2019 abgeschlossene Personalgestellungsvertrag für die Bereiche Accounting und Regulatory mit der PATRIZIA Frankfurt KVG mbH. Darüber hinaus besteht ein Personalgestellungsvertrag mit der PATRIZIA AG für die Bereiche Compliance und Geldwäschebekämpfung.

Auch das am 03. Juni 2015 geschlossene Dienstleistungsverhältnis mit Ebner Stolz GmbH & Co. KG über die Erbringung von Revisionsdienstleistungen ist weiterhin gültig.

#### 2. Wirtschaftsbericht

##### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Anfang des vergangenen Jahres haben wir darüber berichtet, inwieweit die Erwartungen an die Entwicklung der globalen Wirtschaft im Jahr 2019 durch politische Ereignisse konterkariert wurde. In diesem Jahr müssen wir feststellen, dass jedwede ökonomische Prognose für das Jahr 2020 durch den Ausbruch der Corona-Pandemie auf den Kopf gestellt wurde. Die harten Lockdown-Maßnahmen aus dem März führten zu einem fast kompletten Stillstand des Wirtschaftslebens in fast allen europäischen Ländern und in Nordamerika. In der Folge brach das Wirtschaftswachstum in beispiellosem Ausmaß ein und Regierungen beschlossen mehr oder weniger umfangreiche Rettungspakete, um Wirtschaft und Arbeitsmärkte zu stützen. Im Verlauf des Frühjahrs und vor allem des Sommers erholte sich die Lage zunehmend und bis Ende des Jahres wurde mit einem soliden Aufschwung gerechnet, der dann im Spätherbst mit Beginn der „zweiten Welle“ deutlich eingebremst wurde, allerdings sind Auswirkungen des zweiten Lockdowns weniger gravierend als die des ersten, da die Haushalte und Unternehmen sich auf Basis ihrer Erfahrungen aus dem Frühjahr an die Situation angepasst haben.

Dennoch ist in den meisten europäischen Volkswirtschaften für das Jahr 2020 mit einer Rezession historischen Ausmaßes zu rechnen.



Für 2021 rechnen wir mit einem deutlichen Aufschwung, zumal in vielen Ländern bereits Ende 2020 mit Corona-Impfungen begonnen wurde, deutlich früher als noch im Herbst erwartet, und wir davon ausgehen können, dass das Infektionsgeschehen im Jahresverlauf eingedämmt wird. Der Lockdown zu Beginn des Jahres 2021 wird diese Entwicklung möglicherweise dämpfen aber nicht umkehren.

Auch an den europäischen Immobilienmärkten geht die Corona-Krise nicht spurlos vorbei, allerdings in sehr unterschiedlichen Ausprägungen. Der Wohn- sowie der Logistiksektor zeigten sich ausgesprochen widerstandsfähig, während der Einzelhandels- und der Hotelsektor besonders hart getroffen wurden.

Die Zinsen verharren aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auf äußerst niedrigem Niveau und unterstreichen, dass festverzinsliche Anlagen für Investoren, die einen attraktiven laufenden Ertrag suchen, eine sterbende Anlageklasse sind. Dies wird zu einer weiteren Erhöhung der Nachfrage nach Immobilieninvestments führen. Innerhalb des Immobilieninvestmentmarktes zeichneten sich bereits im vergangenen Jahr Verschiebungen ab, weg von krisen- bzw. pandemieanfälligen Nutzungsarten, wie beispielsweise Einzelhandel, hin zu krisenresistenten Sektoren wie Wohnen. Auch innerhalb der einzelnen Sektoren wird die Polarisierung stärker, wie das Beispiel Einzelhandel zeigt, wo der Lebensmitteleinzelhandel boomt, während vor allem die Textilbranche kämpfen muss. Im Bürosektor geht der Trend zu modernen flexiblen Flächen, während Leerstände in veralteten unflexiblen Flächen steigen. Es ist also wichtiger denn je, profunde Kenntnisse über die lokalen Märkte und Markttrends zu haben, um erfolgreiche Investmentstrategien umzusetzen.

Wohnimmobilienmarkt: Der Wohnsektor zeigte sich im Verlauf der Corona-Pandemie relativ widerstandsfähig und wurde auch in diesen unsicheren Zeiten seinem Ruf als Garant für stabile Cashflows gerecht. Nichtsdestotrotz ist auch dieser Sektor nicht völlig immun und es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten innerhalb des Wohnimmobilienuniversums. Der Mehrfamilienhaussektor kann als das resilienteste Segment bezeichnet werden. Die Fundamentalfaktoren wie Urbanisierung, hohe Baukosten und zunehmende Regulierung bestehen fort und haben an der Angebots- und Nachfragesituation nichts Grundlegendes verändert. Mieteinnahmen flossen fast vollständig weiter. Größere Auswirkungen gab es auf das Segment studentisches Wohnen. Hier gibt es vorübergehend einen Einbruch in der Nachfrage, vor dem Hintergrund, dass Universitäten keine Präsenzseminare anbieten und ausländische Studenten, auch aufgrund von Reisebeschränkungen, wegbleiben. Da Bildung aber eine der wichtigsten Ressourcen in der heutigen Welt ist, ist mittel- bis langfristig mit einer stabilen Nachfrage nach studentischem Wohnen zu rechnen. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich für das Segment Co-Living ab. Aktuell sind die Herausforderungen hoch, jedoch wird eine Normalisierung der Lage wieder zu mehr Nachfrage führen, mit einem klaren Fokus auf die großen prosperierenden Städte, da dieses Segment junge, mobile Arbeitskräfte anspricht, für die es in diesen Städten ein hohes Jobangebot gibt. Darüber hinaus bietet Seniorenwohnen weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten, vom betreuten Wohnen bis zu Pflegeheimen. Insgesamt ist es immer wichtig die Gegebenheiten der unterschiedlichen Märkte sowie die (politisch induzierten) Veränderungen genau zu analysieren und zu reflektieren, um in diesem Sektor erfolgreich zu sein.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

Einzelhandelsmarkt: Durch die von den Regierungen im Jahresverlauf 2020 eingeführten Lockdowns gab es einen nie dagewesenen Rückgang der Konsumausgaben. Dies intensivierte und beschleunigte viele der strukturellen Veränderungsprozesse, denen der Einzelhandelssektor ohnehin schon vor der Corona-Krise unterlag, wie der Aufstieg des Onlinehandels und der Rückgang der Gewinnmargen im stationären Handel. Die Geschwindigkeit, in der sich der Wandel im Einzelhandel vollzieht, hat deutlich zugenommen und ist davon abhängig, wie schnell sich die Konsumausgaben erholen. Je langsamer sich die Konsumausgaben erholen, umso mehr wird sich dies in den Einzelhandelsmieten, vor allem für High Street und Shopping-Center, manifestieren. Trotz aller Herausforderungen wird es keine lebendigen Innenstädte ohne lebendige Einkaufsstraßen geben.

Solange die Fähigkeiten zu Anpassungen oder gar Repositionierungen vorhanden sind, bergen die großen Herausforderungen für den Einzelhandel auch Chancen, insbesondere wenn es zu Preiskorrekturen kommt.

Innerhalb des Einzelhandelssektors gibt es trotz der strukturellen Veränderungen auch Gewinner. Einer ist der Lebensmitteleinzelhandel, der nicht so stark von Lockdowns betroffen ist und sich gegenüber dem Erstarren des Onlinehandels als relativ widerstandsfähig zeigt und attraktive Investmentmöglichkeiten birgt.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

Büromarkt: Die Fundamentaldaten für Bürobeschäftigung zeigten sich in Europa vor der durch die Corona-Krise ausgelösten Rezession sehr robust mit geringen Leerstandsquoten, moderaten Flächenneuzugängen und einer zunehmenden Konzentration der wirtschaftlichen Aktivität in den großen Städten. Im Verlauf des Jahres 2020 zeigte sich immer mehr, dass die Auswirkungen dieser Krise strukturelle Veränderungen beschleunigen und mittelfristig für Gegenwind bei der Flächennachfrage sorgen und zum anderen zu einer stärkeren Polarisierung innerhalb der einzelnen Märkte führen, wobei es große Unterschiede zwischen den einzelnen Märkten gibt. So wurden im Jahresverlauf ein Rückgang der Flächenumsätze und steigende Leerstände registriert. Immer mehr Beschäftigte arbeiten von zu Hause und Faktoren wie Gesundheit und Wohlbefinden, technische Ausstattung und Flexibilität bestimmen zunehmend die Nachfrageprofile. Somit erfreuen sich moderne, flexible Flächen weiterhin großer Nachfrage, während ältere Flächen, die nicht den „neuen“ Anforderungen entsprechen, zunehmend leer stehen. Die nordeuropäischen Städte, die von der wirtschaftlichen Krise weniger betroffen sind, und eine stabile Nachfrage aufweisen, werden sich mittelfristig als widerstandsfähiger erweisen als die südeuropäischen Märkte wie beispielsweise Italien. In diesem Umfeld werden gute Kenntnisse der einzelnen Märkte sowie Flexibilität und operative Exzellenz entscheidend für erfolgreiche Investments sein.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

Logistikmarkt: Logistik zählt zu den Gewinnern der Corona-Krise. Dies geht in erster Linie auf den starken Anstieg des Onlinehandels während der Krise zurück. Aber auch der Bereich der Produktionslogistik könnte durch eine Neustrukturierung von Liefer- Produktionsketten in einer weniger globalisierten Welt profitieren. Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 zu einem erneuten Boom des Onlinehandels und einer starken Nachfrage sowohl nach großen Logistik-Hubs als auch nach städtischen Lieferzentren geführt. Dennoch kann es bei der Hub-Logistik zu einer stärkeren Polarisierung und längeren Leerstandszeiten in Märkten kommen, die einen höheren Flächenneuzugang haben und/oder von der Rezession stärker betroffen sind. Im Gegensatz dazu sollten der begrenzte Leerstand und die Konkurrenz durch alternative Nutzungen in städtischen Gebieten mit geringerem Angebot weiterhin Mietsteigerungspotentiale bieten.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

Hotelmarkt: Die Nutzungsklassen Hotel und Gastronomie gehören zu den am härtesten betroffenen Nutzungsarten. Das Gesamtjahr 2020 wurde maßgeblich durch die verabschiedeten Lockdowns beeinflusst - sowohl im Frühjahr als auch im Herbst/Winter galt ein gesetzlich verordnetes Beherbergungsverbot für touristische Zwecke in fast allen europäischen Ländern. Viele Hoteliers entschlossen sich daher zu befristeten Hotelschließungen. Die Belegungsraten brachen europaweit ein, ebenso der RevPar (Erlös pro verfügbarem Zimmer). Nach einer Wiedereröffnung müssen sich Hoteliers auf veränderte Anforderungen seitens der Gäste einstellen. Hygiene und die Möglichkeit auch noch kurzfristig zu stornieren, sind aktuell die wichtigsten Voraussetzungen für Hotelbuchungen. Wenn die Beherbergungsverbote auslaufen wird sich der Binnentourismus am schnellsten erholen und bei ausländischen Reisezielen dürften die in dem jeweiligen Land geltenden Corona-Bestimmungen und die Zahl der Neufektionen entscheidend für Buchungen sein. Die begonnenen Impfkampagnen



sollten im Jahresverlauf Wirkung zeigen, aber inwieweit Impffertifikate, wie von einigen Politikern und Fluggesellschaften bereits vorgeschlagen, positiven Einfluss auf die Reiseaktivitäten haben werden, bleibt abzuwarten. Die Erholungsphase des Hotelsektors wird sich auf jeden Fall über mehrere Jahre hinziehen und eine Rückkehr auf Vorkrisenniveau ist frühestens innerhalb der nächsten zwei bis vier Jahre, in Abhängigkeit vom Hoteltyp und Standort, zu erwarten.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

Investmentmarkt: Der europäische Immobilieninvestmentmarkt war im Jahr 2020 durch die Unsicherheiten, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind, geprägt. Somit fiel das Investmentvolumen mit 255 Mrd. EUR gegenüber den 347 Mrd. EUR aus dem Vorjahr deutlich geringer aus (-27%). Die Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken führt allerdings dazu, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments hoch bleibt oder sogar noch ansteigt. Somit ist für das Jahr 2021 wieder mit einem deutlich höheren Investitionsvolumen zu rechnen, zumal sich Unternehmen und Investoren auf die neue Situation eingestellt haben.

Die Pandemie beeinträchtigt die einzelnen Immobiliensektoren unterschiedlich. Der Einzelhandelssektor ist am härtesten getroffen während Wohnen und Logistik sich als sehr widerstandsfähig erweisen. Bereits im vergangenen Jahr zeigte sich, dass Investoren dem Rechnung tragen und ihr Kapital aus stark betroffenen Sektoren in resistente Sektoren verlagern. Solche Verschiebungen zeigen sich nicht nur zwischen sondern auch innerhalb der Sektoren. Im Jahr 2020 ging der Trend vor allem in Richtung Core-Investments mit stabilem Ertrag. Die aktuelle Krise birgt für Investoren aber nicht nur viele Herausforderungen, sondern auch Chancen, die zum Beispiel durch Preiskorrekturen und/oder strukturelle Veränderungen entstehen. Dadurch könnte im Jahr 2021 viel Bewegung in den Immobilieninvestmentmarkt kommen.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide, RCA, STR

## 2.2. Geschäftsverlauf der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Im Geschäftsjahr 2020 wurden bei der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH wie bisher geschlossene Publikums-AIF bzw. geschlossene Spezial-AIF vorbereitet, aufgelegt und verwaltet. Daneben wurden Konzepte für geeignete Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB geprüft, entwickelt und umgesetzt, insbesondere in Zusammenarbeit mit anderen Konzerneinheiten der PATRIZIA AG. Für einen Spezial-AIF nach Luxemburger Recht (den "PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF") erfolgen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen entsprechende Aktivitäten. Darüber hinaus wurde der nachhaltige Unternehmensausbau weiter fortgesetzt. Hierbei lag der Schwerpunkt in der Stärkung des Portfolio- und Risikomanagements, in der Akquisition, Strukturierung und Anbindung weiterer geeigneter Immobilienprojekte zur Vorbereitung, Begründung und Verwaltung von weiteren AIFs, die teilweise in den Folgejahren in die Auflage bzw. Platzierung und Verwaltung gehen, sowie auf der Verbreiterung der Vertriebswege, auch für (semi-)professionelle Anleger, und der Einstellung von weiteren qualifizierten Mitarbeitern. Weiterhin wurde, auch im Rahmen eines Konzernprojekts des Gesellschafters der Kapitalverwaltungsgesellschaft, intensiv an der Entwicklung weiterer Produkte gearbeitet, mit dem Ziel zusätzliche Produkt- und Investorenssegmente nachhaltig zu erschließen.

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

Für zukünftige weitere Fondsaufgaben wurden Gesellschaftsstrukturen geschaffen und erforderliche Verträge erarbeitet und durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde für eine im Vorjahr angebundene Immobilie in Hamburg im Wert von rd. 26 Mio. EUR ein geschlossener Spezial-AIF aufgelegt, in den im Zuge eines „Club-Deals“ drei institutionelle Investoren, mit denen der Spezial-AIF gemeinsam entwickelt wurde, investiert haben. Weiterhin wurde für eine im Vorjahr angebundene Büroimmobilie in Helsinki mit einem Wert von rd. 65 Mio. EUR im Mai 2020 ein neuer geschlossener Publikums-AIF aufgelegt. Für einen bereits in der Verwaltung befindlichen Spezial-AIF, der in eine bisher im Bau befindliche gemischt genutzte Immobilie in Dresden investiert, wurde das Anlageobjekt mit Baufertigstellung Mitte 2020 übernommen. Für den Luxemburger Investment-Spezial-AIF „PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF“, für den die Anlageberatung und weitere Dienstleistungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen werden, erfolgte weiterhin der Ankauf einer Wohnimmobilie im Wert von über 50 Mio. Euro in Amsterdam. Daneben wurden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Jahr 2020 für einen im Vorjahr aufgelegten Dachfonds Zielfondsinvestitionen selektiert und gemäß der Anlagestrategie des Dachfonds durchgeführt. Ankäufe für zukünftige Fondsaufgaben wurden darüber hinaus im Jahr 2020 nicht getätigt, was insbesondere auch auf die Marktsituation und die Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie zurückzuführen ist, so dass sich für das Jahr 2021 abzeichnet, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Produktkontinuität und -vielfalt Herausforderungen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Neugeschäft gemeistert werden müssen.

Die Eigenkapitalplatzierung war im Jahr 2020 ab März stark durch die Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie gekennzeichnet und konnte nicht vollständig im geplanten Umfang erfolgen. In 2020 konnte gleichwohl die Platzierung des Publikums-AIFs PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim plangemäß erfolgreich abgeschlossen werden, allerdings war im Segment der geschlossenen Publikums-AIF das Platzierungsergebnis deutlich geringer als in der Jahresplanung veranschlagt. Bei den Platzierungsmaßnahmen im Bereich der Spezial-AIF wurde vor allem bei dem PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF ein gutes Platzierungsergebnis erreicht. Insgesamt konnte daher im Bereich des Vertriebs der zu platzierenden Fondsanteile insgesamt 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 2021 sind weitere neu aufzulegende AIF sowie deren Platzierung am Markt geplant. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere auch AIF mit definierten Nachhaltigkeitsstrategien (ESG Fonds, Impact Fonds) in Übereinstimmung mit der entsprechenden europäischen Regulierung konzipiert und umgesetzt werden. Darüber hinaus strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Folgejahre die nachhaltige Auflage weiterer AIF an, so dass das plangemäße Wachstum entsprechend fortgeführt werden soll. Hierüber soll einerseits die Produktkontinuität und Produktvielfalt der Kapitalverwaltungsgesellschaft sichergestellt und gestärkt werden, andererseits soll das Volumen der verwalteten Investmentvermögen kontinuierlich erhöht und ausgebaut werden. Grundlage bei der Vorbereitung und Auflage bzw. Platzierung und Verwaltung von AIF sind jedoch auf der Grundlage der gegebenen nachhaltigen Geschäftsstrategie stets die qualitativen immobilienwirtschaftlichen Ansprüche, die durch die Standards und Prozesse der PATRIZIA-Gruppe vorgegeben sind.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vermögenslage ist von Forderungen an Kunden geprägt, die sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2019 um 1,1 Mio. EUR erhöht haben. Die Forderungen an Kreditinstitute sind täglich fällig und blieben im Kalenderjahr 2020 unverändert. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 210 TEUR verringert.



Die Finanzlage spiegelt sich in den Bankbeständen wider, die einen Teil des gegenüber der BaFin nachzuweisenden Mindesteigenkapitals auf Festgeldkonten ausweist. Die weiteren Eigenmittel sind täglich fällig verzinslich investiert. Das bilanzielle Eigenkapital belief sich unverändert zum Vorjahr auf 3,0 Mio. EUR. Mit der Alleingesellschafterin ist ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Damit entfällt der Ausweis eines Bilanzgewinns. Die Finanzlage der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gegeben.

Die Gesellschaft wird bezüglich der finanziellen Leistungsindikatoren, die insbesondere über Key Performance Indikatoren ("JRPIs") definiert werden, wie in den Vorjahren gesteuert. Dabei spielt neben der Leistungsbilanz für die verwalteten Investmentvermögen und der Zielsetzung für das Jahresergebnis der Gesellschaft („EBT-Ziel“) der weitere Aufbau des verwalteten Investmentvermögens (Assets under Management) und dessen Refinanzierung mit den daraus resultierenden wiederkehrenden Erträgen aus Verwaltungsvergütungen und den mit dem Neugeschäft verbundenen weiteren Erträgen eine wesentliche Rolle. Betreffend der wesentlichen KPIs wurde auf der Unternehmensebene für das Jahr 2020 ein EBT-Ziel in Höhe von rd. 2,57 Mio. Euro (vor Konzernumlage und Gewinnabführung) festgelegt und mit rd. 3,1 Mio. Euro (vor Konzernumlage und Gewinnabführung) erfolgreich überschritten. Bei den wiederkehrenden Erträgen aus Verwaltungsvergütungen wurde für das Jahr 2020 ein Betrag von rd. 2,58 Mio. Euro geplant und mit rd. 2,94 Mio. Euro ebenfalls das Planziel übertroffen. Betreffend der mit dem Neugeschäft verbundenen weiteren Erträgen wurde der für das Jahr 2020 geplante Wert von rd. 8,95 Mio. Euro mit rd. 5,7 Mio. Euro zwar nicht ganz erreicht, konnte allerdings zu den mit der Neuauflage verbundenen aber ungeplanten einmaligen Einnahmen (Entnahmen vor Fondsaufgabe) in Höhe von zusätzlichen rd. 1,4 Mio. Euro teilweise kompensiert werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Geschäftsjahr 2020 mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 1.956.590,07 EUR ab. Damit konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihrem Kerngeschäft auch im fünften Geschäftsjahr in dem AIF aufgelegt, platziert und verwaltet wurden, ein positives Ergebnis erzielen. Die Ertragslage hat sich durch die Provisionserträge aus der laufenden Verwaltung der Investmentvermögen gegenüber dem Jahr 2019 von 2,4 Mio. EUR auf rd. 2,9 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 6,1 Mio. EUR auf rd. 5,7 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die im Jahr 2020 erhaltenen Krankenkassen-Erstattungen mit 13,3 TEUR, die Auflösung von Rückstellungen mit 6,1 TEUR, den gewährten Sachbezug über rd. 110,5 TEUR und die realisierten Kursgewinne mit rd. 0,1 TEUR.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich durch die erfolgten planmäßigen Personalzugänge gegenüber dem Vorjahr auf rd. 3,7 Mio. EUR. Die Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen auf rd. 3,0 Mio. EUR. Die anderen Verwaltungsaufwendungen übersteigen um rd. 1,4 Mio. EUR das Vorjahr. Die höheren Kosten sind v.a. auf die Shared Service Umlage (rd. 1,2 Mio. EUR) an den Alleingesellschafter und höhere Produkt- und Werbekosten (0,3 Mio. EUR) zurückzuführen.

Die Erträge aus Beteiligungen über rd. 1,4 Mio. EUR ergaben sich aus den Beschlüssen der Gesellschaften an denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Gesellschafter beteiligt ist.

## 2.4. Unternehmensentwicklung

Die Organisationsstruktur im Konzernverbund der PATRIZIA AG hat sich im Jahr 2020 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. Daneben wurden aufgrund der Auswirkungen der aktuellen Covid-19-Pandemie umfangreiche Maßnahmen auf Objekt- und Fondsebene getroffen, um etwaige Auswirkungen und Risiken in Bereichen wie Vermietung und Verpachtung und Finanzierung so gering wie möglich zu halten bzw. wenn möglich zu begrenzen. Dazu wurden neben der internen Analyse und entsprechenden Maßnahmen auch eine umfangreiche Kommunikation mit den betreffenden Anlegern der Investmentvermögen und deren Berater/Vermittler in transparenter Weise geführt, so dass eine zeitnahe und vollumfängliche Informationspolitik gewährleistet wurde. Das Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist und war es im abgelaufenen Geschäftsjahr, die Fondsplanung so zu realisieren, so dass die geplanten Umsatz- und Ertragswerte im Rahmen der Unternehmensaufbauplanung im Jahr 2020 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2020 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. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH führte die entsprechenden Meldungen im Jahr 2020 regelungskonform halbjährlich aus.

Die Umsetzung der im Jahre 2019 veröffentlichten "Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT" (KAIT) wurde im Jahr 2020 fortgesetzt und abgeschlossen.

Die Erstellung und der Versand der Meldung für die Investmentvermögen wurden ausgelagert und erfolgten durch die Firma INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH für das Jahr 2020 im Jahr 2021 fristgerecht.

In 2020 waren bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH durchschnittlich rund 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Geschäftsführer beschäftigt. Bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nahmen im Jahr 2020 neue Mitarbeiter im Portfolio- und Fondsmanagement, teilweise für eine Nachbesetzung, ihre Arbeit auf. Außerdem wurde eine Nachbesetzung im Bereich Anlegerservice sowie im Bereich der Assistenz der Geschäftsleitung vorgenommen.

## Interne Revision

Die im Geschäftsjahr 2020 durchgeführten Prüfungen der Internen Revision haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

## 3. Voraussichtliche Entwicklung mit Chancen und Risiken



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

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

## Chancen

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat durch die Auflage von Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF einen gesicherten Immobilienbestand zum 31.12.2020 von rd. 1 Milliarde EUR und damit eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage von weiteren 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 2021 grundsätzlich positiv zu beurteilen. Es ist derzeit unter den gegebenen Umständen eine weitgehende Stabilisierung der Umsatzzahlen für das Jahr 2021 vorgesehen. Es ist geplant, die Marktposition der Kapitalverwaltungsgesellschaft, insbesondere für das Segment der geschlossenen Immobilien- Publikums-AIF sowie Spezial-AIF, in den kommenden Jahren anschließend weiter auszubauen, was durch die Nutzung der Möglichkeiten innerhalb der PATRIZIA Gruppe möglich sein sollte. Neben der kollektiven Vermögensverwaltung der vorstehenden AIF erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB und auch hieraus ergeben sich zunehmende Umsatz- und Ertragschancen in der weiteren Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## Risiken

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

## Prognose

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass im Jahr 2021 durch die Verwaltung der aufgelegten AIF und die Auflage von weiteren AIF sowie durch weitere Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB die geplanten Umsatzzahlen von 10,94 Mio. EUR grundsätzlich erreicht werden können. Allerdings setzt dies voraus, dass die seit Anfang März 2020 bestehenden negativen Effekte der Corona-Krise zeitnah begrenzt und erfolgreich gemanagt werden können und die Krise im ersten Halbjahr 2021 nur von überschaubarer Dauer und Auswirkung bleibt, so dass insbesondere die Ankaufs- und Platzierungsaktivitäten im Jahresverlauf wie geplant realisiert werden können. Das Volumen des verwalteten Investmentvermögens („Assets under Management“) soll im Jahr 2021 plangemäß um 200 Mio. Euro erhöht werden. Die Aufwendungen (einschließlich der Personalaufwendungen) sollten sich trotz der geplanten regen Transaktionstätigkeit, Produktentwicklung und Vermarktung, insbesondere durch die Vertriebstätigkeit für die Anteile an den aufgelegten und in Platzierung befindlichen AIF im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich erhöhen. Durch die Vereinnahmung der geplanten Provisionserträge und auch der Einnahmen aus laufenden Verwaltungsvergütungen soll ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft von rd. 2,38 Mio. EUR erreicht werden.

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2021 ferner davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiter kontinuierlich gesteigert werden kann.

Augsburg, den 30. März 2021

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Andreas Heibroek*

*gez. Joachim Fritz*

**AKTIVA**



	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
1. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	1.300.980,08	1.300.980,08
2. Forderungen an Kunden	4.847.556,14	3.731.214,17
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	679.513,86	429.513,86
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	115.000,00	325.000,00
5. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	35.171,91	48.361,37
6. Sonstige Vermögensgegenstände	25.677,90	28.421,94
7. Rechnungsabgrenzungsposten	13.514,71	13.573,05
	7.017.414,60	5.877.064,47

**PASSIVA**

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
1. Sonstige Verbindlichkeiten	2.689.384,62	1.717.496,91
2. Rückstellungen		
andere Rückstellungen	1.328.029,98	1.159.567,56
3. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
	7.017.414,60	5.877.064,47

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 15 (Vorjahr: 13)

Inventarwerte: 469.574.742 EUR (Vorjahr: 408.887.892 EUR)

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	2020	2019
	€	€
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	4.989,73	393,34
2. Zinsaufwendungen	-19.178,99	-52.916,78

	2020	2019
	€	€
	-14.189,26	-52.523,44
3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	1.416.015,34	11.954,21
4. Provisionserträge	8.640.149,11	8.478.100,19
5. Provisionsaufwendungen	-1.518.786,56	-1.883.870,73
	7.121.362,55	6.594.229,46
6. Sonstige betriebliche Erträge	130.020,60	831.490,68
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-3.335.807,10	-3.052.039,19
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
darunter:		
für Altersversorgung 6.666 EUR (Vorjahr: 6.366 EUR)	-345.509,04	-306.086,27
Summe Personalaufwand	-3.681.316,14	-3.358.125,46
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-2.996.650,02	-1.572.010,33
	-6.677.966,16	-4.930.135,79
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-13.189,46	-7.693,85
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.988,54	0,00
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	1.959.065,07	2.447.321,27
11. Sonstige Steuern	-2.475,00	-2.655,00
12. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-1.956.590,07	-2.444.666,27
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00

## ANHANG zum Jahresabschluss 31. Dezember 2020

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

Gesellschaft:	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz:	Augsburg
Registergericht:	Amtsgericht Augsburg
Handelsregisternummer:	HRB 29053

### B. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss



Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH stellt den Jahresabschluss gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) unter Anwendung der Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) auf, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr die Staffelform (Formblatt 3) gewählt wurde.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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.

Erträge und Aufwendungen werden verursachungs- und periodengerecht erfasst.

Die Auslegung der RechKredV erfolgt wie bei einem Finanzdienstleistungsinstitut.

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

**D.1 Forderungen an Kreditinstitute**

Die Forderungen an Kreditinstitute bestehen aus täglich fälligen Einlagen und weisen einen Saldo in Höhe von T€ 1.301 aus (Vorjahr: T€ 1.301).

**D.2 Forderungen an Kunden**

Die Forderungen an Kunden in Höhe von T€ 4.848 (Vorjahr: T€ 3.731) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen die Fondsgesellschaften. Forderungen in Fremdwährung bestanden zum Stichtag nicht.

	bis 3 Monate T€	mehr als 3 Monate bis ein Jahr T€	Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre T€	Forderungen gesamt T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	213	2.454	-	2.668
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	32	2.144	-	2.175
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5	-	-	5
	250	4.598	-	4.848

**D.3 Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere**

Die Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere enthalten keine börsenfähigen Anteile und werden an nachfolgenden Gesellschaften gehalten:

	31.12.2020	31.12.2019
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	33.513,86 €	33.513,86 €
PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	10.000,00 €	10.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	89.000,00 €	89.000,00 €





	31.12.2020	31.12.2019
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	37.000,00 €	37.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	20.000,00 €
PATRIZIA Europa Residential Plus S.A. SICAV RAIF	100.000,00 €	100.000,00 €
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	200.000,00 €	0,00 €
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20.000,00 €	0,00 €
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	30.000,00 €	0,00 €
	679.513,86 €	429.513,86 €

#### D.4 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten 100 % der Anteile an

PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, Augsburg, Kapitalanteil T€ 50

PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG, Augsburg, Kapitalanteil T€ 20

PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH, Augsburg, Kapitalanteil T€ 25

PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG, Augsburg, Kapitalanteil T€ 20

#### D.5 Immaterielle Anlagewerte

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in einem Anlagespiegel dargestellt.

#### D.6 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 28) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen T€ 3 (Vorjahr: T€ 3) und Forderungen gegenüber dem Finanzamt T€ 22 (Vorjahr: T€ 23) zusammen. Die übrigen Vermögensgegenstände betragen T€ 3 im Vorjahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten.

#### D.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von T€ 14 (Vorjahr: T€ 14) betreffen Vorauszahlungen für Messekosten.

#### D.8 Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	85.100,79 €	76.959,99 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.603.409,92 €	1.638.780,96 €

	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Verbindlichkeiten	126,00 €	314,30 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	747,91 €	1.441,66 €
	2.689.384,62 €	1.717.496,91 €

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin betragen T€ 2.555 (Vorjahr: T€ 1.639).

#### D.9 Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
Bereich Personal	1.240.969,11 €	1.132.790,69 €
Abschluss-/Prüfungskosten	25.974,00 €	22.288,36 €
ausstehende Rechnungen	61.086,87 €	4.488,51 €
	1.328.029,98 €	1.159.567,56 €

#### D.10 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 3.000 (Vorjahr: T€ 3.000) und ist in voller Höhe eingezahlt.

#### D.11 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen:

	31.12.2020		Gesamt T€
	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr T€	Restlaufzeit 2-5 Jahre T€	
aus Leasingverträgen KFZ	51	42	93
Gesamt	51	42	93

#### E. Angaben zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach Staffelform aufgestellt.

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

##### E.1 Zinserträge

Von den Zinserträgen in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 0) entfallen T€ 5 (Vorjahr: T€ 0) auf Erträge aus der Cash Pooling Verzinsung gegenüber der PATRIZIA AG.

##### E.2 Zinsaufwendungen

Von den Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 19 (Vorjahr: T€ 53) entfallen T€ 1 (Vorjahr: T€ 53) auf Aufwendungen aus der Cash Pool Verzinsung gegenüber der PATRIZIA AG, Zinsaufwendungen aus Avalen T€ 13 (Vorjahr: T€ 0) sowie Bearbeitungsgebühren Finanzierung T€ 5 (Vorjahr: T€ 0).

##### E.3 Laufende Erträge



Die laufenden Erträge beinhalten Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von T€ 1.416 (Vorjahr: T€ 12).

#### **E.4 Provisionserträge**

Die Provisionserträge in Höhe von T€ 8.640 (Vorjahr: T€ 8.478) wurden zum Großteil in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und entfallen im Wesentlichen auf Provisionserlöse aus Ankäufen T€ 5.701 (Vorjahr: T€ 6.100) und Erlösen aus Portfolio und Fondsmanagement Fees T€ 2.939 (Vorjahr: T€ 2.378).

#### **E.5 Provisionsaufwendungen**

Die Provisionsaufwendungen in Höhe von T€ 1.519 (Vorjahr: T€ 1.884) beinhalten Kosten aus der Weitergabe von Ankaufsprovisionen T€ 762 (Vorjahr: T€ 1.062), Management Fee T€ 757 (Vorjahr: T€ 628) und sonstige Vertriebsaufwendungen T€ 0 (Vorjahr: T€ 194). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen wurden im Jahresabschluss 2020 erstmalig unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen, da sich die Kostenstruktur und damit die Zuordnung gemäß RechKredV geändert hat.

#### **E.6 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 130 (Vorjahr: T€ 831 TEUR) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten T€ 6 (Vorjahr: T€ 668), Erlöse aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von T€ 111 (Vorjahr: T€ 95), Erlöse aus Kostenverauslagungen T€ 0 (Vorjahr: T€ 41) und Erträge aus Lohnfortzahlungserstattungen T€ 13 (Vorjahr: T€ 22).

#### **E.7 Andere Verwaltungsaufwendungen**

Die anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 2.997 (Vorjahr: T€ 1.572) enthalten Kosten für die Shared Service Umlage T€ 1.151 (Vorjahr: T€ 0), die Verwaltung T€ 1.136 (Vorjahr: T€ 917), Vertriebskosten T€ 334 (Vorjahr: T€ 243), Betriebsaufwendungen T€ 173 (Vorjahr: T€ 200) und übrige Aufwendungen T€ 203 (Vorjahr: T€ 202). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen wurden im Jahresabschluss 2020 erstmalig unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen, da sich die Kostenstruktur und damit die Zuordnung gemäß RechKredV geändert hat.

#### **F. Sonstige Angaben**

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA AG zum 31. Dezember 2020.

#### **F.1 Geschäftsführung**

Geschäftsführer der Gesellschaft:

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

Herr Joachim Fritz, Geschäftsbereich Portfoliomanagement, Inning am Ammersee

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nimmt hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der tätigen Geschäftsführer gem. § 285 Nr. 9 HGB das Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch.

#### **F.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehören an:

Herr Klaus Schmitt, Vorstand der PATRIZIA AG (Chief Operational Officer), Augsburg

–Vorsitzender bis zum 31.05.2020

Herr Thomas Wels, Vorstand der PATRIZIA AG (Co-Chief Executive Officer), Zürich, Schweiz

–Vorsitzender ab dem 01.06.2020

Frau Rikke Lykke, Prokuristin der PATRIZIA Deutschland GmbH, Kopenhagen, Dänemark

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

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

#### **F.3 Zahl der Mitarbeiter**

Im Jahr 2020 waren in der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Jahresdurchschnitt 23 angestellte Mitarbeiter (im Vorjahr: 20) beschäftigt.

**F.4 Sonstiges**

Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 1.956.590,07 € wird aufgrund des zwischen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA AG geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages vom 11. Mai 2015, der mit Wirkung zum 1. Januar 2015 gilt, nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung an die PATRIZIA AG abgeführt.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist am Bilanzstichtag eine 100 %ige Tochter der PATRIZIA AG und wird am 31. Dezember 2020 in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der PATRIZIA AG, Augsburg, einbezogen.

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

Augsburg, den 30. März 2021

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Andreas Heibroek*

*gez. Joachim Fritz*

**Anlagenpiegel 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	Anschaffungskosten				
	Stand 01.01.2020	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Umbuchungen 2020	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	429.513,86	0,00	0,00	250.000,00	679.513,86
II. Anteile an verbundenen Unternehmen	325.000,00	40.000,00	0,00	-250.000,00	115.000,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	56.055,22	0,00	0,00	0,00	56.055,22
Gesamtsumme	810.569,08	40.000,00	0,00	0,00	850.569,08

  

	Abschreibungen				
	Stand 01.01.2020	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Umbuchungen 2020	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.693,85	13.189,46	0,00	0,00	20.883,31

	Abschreibungen				Stand 31.12.2020 €
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchungen 2020 €	
Gesamtsumme	7.693,85	13.189,46	0,00	0,00	20.883,31
				<b>Buchwerte 31.12.2020</b>	<b>Buchwerte 31.12.2019</b>
				€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				679.513,86	429.513,86
II. Anteile an verbundenen Unternehmen				115.000,00	325.000,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				35.171,91	48.361,37
Gesamtsumme				829.685,77	802.875,23

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, - be- stehend aus der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Ab- schnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handels- rechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu er- möglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.



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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 30. März 2021

**Deloitte GmbH**



**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Michael Weese, Wirtschaftsprüfer*

## Bericht des Aufsichtsrates und Entlastung der Geschäftsführung

### der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH

Der Aufsichtsrat hat in den vier Sitzungen des vergangenen Jahres umfassend über die geschäftliche und strategische Entwicklung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie über aktuelle Ereignisse und grundsätzliche Fragen beraten. Schwerpunkte der Berichterstattung der Geschäftsführung waren dabei insbesondere die Lage der Gesellschaft, die strategischen Ziele und Projekte, die Entwicklung des laufenden Geschäftes sowie das Risikomanagement. Die mündliche und schriftliche Berichterstattung der Geschäftsführer und alle Maßnahmen, die die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, wurden eingehend beraten. Darüber hinaus wurden aktuelle Einzelthemen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung erörtert. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Buchführung und Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH für das Geschäftsjahr 2020 sowie der Lagebericht sind durch die Deloitte 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.

Vom Aufsichtsrat hat Herr Schmitt (für den Zeitraum bis 31.05.2020) bzw. Herr Wels (ab dem 01.06.2020) im Berichtszeitraum mit der Geschäftsführung regelmäßig Sitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH zum 31.12.2020 und den Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat stellt den vorgelegten Jahresabschluss 2020 fest und erteilt der Geschäftsführung die Entlastung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2020.

Augsburg, im März 2021

*Der Aufsichtsrat*

*gez. Thomas Wels*

#### **Angaben zur Feststellung**

Der Jahresabschluss wurde am 31.03.2021 festgestellt.