

---

# **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Augsburg**

## **Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**

### **Lagebericht 2021**

#### **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 Geschäftstämchen derzeit hauptsächlich aus der Auflage und Verwaltung von Publikums- und Spezial-AIF und setzen sich aus den Verwaltungsvergütungen, der Fremd- bzw. Eigenkapitalvermittlung, der Strukturierungs-, Ankaufs- und Konzeptionsvergütung bzw. der Objektaufbereitungsvergütung und in bestimmten Fällen der Anteilsvermittlung zusammen. Daneben vereinnahmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Einnahmen aus Beteiligungserträgen. Die Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird dabei von den Immobilien- und Kapitalmärkten sowie der Nachfrage von Investoren nach Anteilen an Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF bestimmt.

#### **Gesellschafterstruktur**

Die Gesellschafterstruktur ist auch im Jahr 2021 unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 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 1. Januar 2015 vorgenommene Auslagerung der Bereiche Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling und IT und die mit gleichem Datum vorgenommene Geschäftsbesorgung für die Personalverwaltung, Innenorganisation, Recht, Research, Marketing, Finanzberatung und Regulations & Taxes besteht mit der PATRIZIA 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 6. Juni 2015 fort und gleiche Vereinbarungen wurden im Jahr 2016 mit der PATRIZIA Netherlands B.V. sowie der PATRIZIA Denmark A/S und im Jahr 2019 mit der PATRIZIA Finland Oy abgeschlossen. Im März 2022 wurde der Auslagerungsvertrag mit der PATRIZIA Finland Oy beendet und ein neuer Auslagerungsvertrag mit der PATRIZIA Sweden AB abgeschlossen.

Der Personalgestellungsvertrag, ursprünglich vom 1. Dezember 2014, mit der PATRIZIA Immobilien KVG mbH (vorher PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH) für die Bereiche Risikomanagement und Outsourcing Controlling hat auch im Jahr 2021 weiter bestanden. Weiterhin besteht der in 2021 abgeschlossene Personalgestellungsvertrag für die Bereiche Accounting und Regulatory mit der PATRIZIA Augsburg KVG mbH. Darüber hinaus besteht ein Personalgestellungsvertrag mit der PATRIZIA AG für die Bereiche Compliance und Geldwäschebekämpfung.

Auch das am 3. 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**

Auch der Anfang des zweiten Pandemiejahres war durch einen Lockdown geprägt, der die wirtschaftliche Erholung in Europa zumindest im ersten Quartal dämpfte. Wie bereits 2020 gab es auch 2021 umfangreiche Hilfspakete der Regierungen, wie Kurzarbeitergeld. Mit dem Ende der Lockdown-Maßnahmen und einem Fortschreiten der Impfkampagnen setzte ab dem Frühjahr 2021 eine starke Erholungsphase ein, die hauptsächlich von steigende Konsumausgaben und dem Dienstleistungssektor getragen wurde. Hinzu kam, dass Auslandsreisen im Sommer wieder möglich waren, wovon das Hotel- und Tourismusgewerbe profitierte. Das produzierende Gewerbe sah und sieht sich immer noch mit durch die Pandemie ausgelösten Liefer(ketten)-problemen konfrontiert, die den Aufschwung in diesem Sektor bremsen. Zudem waren im Jahresverlauf steigende Energiepreise zu verzeichnen, die zu einer deutlichen Preissteigerung und einem starken Anstieg der Inflation führten. Weitere Risiken entstanden durch eine 4. Infektionswelle, welche die Infektionszahlen seit Herbst 2021 vor allem in Ländern, in denen es nicht gelang, eine ausreichende Impfquote zu erreichen, explodieren ließ. Dies führte zu weiteren Unsicherheiten bei den Verbrauchern und dürfte für das vierte Quartal 2021 erneut einen Rückgang bei den Konsumausgaben zur Folge haben. Trotz aller Risiken und Widrigkeiten war für das Gesamtjahr 2021 ein deutliches Plus des europäischen Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Haupttreiber dieser Entwicklung ist der private Konsum.



Die EZB setzte ihren Kurs der Anleihe-Ankäufe fort, sodass das Zinsniveau auf niedrigem Niveau verharrte. Für Investoren auf der Suche nach einem attraktiven laufenden Ertrag wurde erneut deutlich, dass festverzinsliche Anlagen eine Anlageklasse sind, welche sie vor Herausforderungen stellt, sodass sich die Nachfrage nach Real Assets - wie Immobilieninvestments - weiter stieg. Zudem ist im Jahr 2021 bei den Investoren die hohe Unsicherheit in Hinblick auf die Pandemieauswirkungen, die im Vorjahr zu bemerken war, weitestgehend verschwunden. Im Jahresverlauf 2020 und 2021 zeigte sich welche Immobiliensektoren sich als resistent erwiesen, welche gut aus der Krise herauskamen und welche weiterhin mit Problemen zu kämpfen haben. Somit setzte sich auch die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilspektoren, die nicht gut performen, wie z. B. High-Street-Einzelhandel oder Hotel, und gut performenden wie Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik fort. Der Wettbewerb um investierbare Assets hat noch zugenommen, sodass Marktpräsenz und gute Kenntnisse der regionalen Marktbedingungen und intelligentes, zielführendes Assetmanagement entscheidend sind für den Aufbau und das Management von erfolgreichen Portfolios.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View HY2 2021

**Wohnimmobilienmarkt:** Als einer der widerstandsfähigsten Sektoren war der europäische Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2021 sehr attraktiv und beliebt bei Investoren. Fundamentalfaktoren wie Urbanisierung und der Nachfrageüberhang sind nach wie vor aktuell und garantieren einen stabilen Cashflow. Allerdings sorgte die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilieninvestments für anhaltende Renditekompressionen und an einigen Märkten nimmt die Marktregulierung zu, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Erträge. Alternativen zum klassischen Mietsektor rückten daher bei vielen Investoren zunehmend in den Fokus. Studentisches Wohnen zeigte sich im Jahr 2021 mit hohen Belegungsquoten und erfreute sich verstärkter Investorennachfrage. In den florierenden Metropolen zeigte sich Co-Living als weitere Option, die stabile Cashflows bietet und durch die alternde Bevölkerung in vielen europäischen Ländern erwies sich auch Seniorenwohnen als gute Ergänzung oder Alternative zum privaten Mietsektor. Alle Wohnalternativen bieten eine Renditeprämie gegenüber dem Mehrfamilienhaussegment, die für höhere Betreiberrisiken entschädigt, zudem unterliegen diese Teilspektoren einer deutlich geringeren Mietregulierung. Entscheidend für den Erfolg bei Investitionen in Wohnimmobilien bleibt aber eine gute Marktdurchdringung und genaue Kenntnisse über die regionalen und lokalen Marktbedingungen.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View HY2 2021

**Einzelhandelsmarkt:** Nach Ende der Lockdowns im Frühjahr 2021 kehrte in den europäischen Ländern auch die Mobilität in der Bevölkerung zurück. Dies wirkte sich positiv auf die Einkaufsstraßen in den europäischen Städten aus. Dennoch blieb das institutionelle Interesse an Einzelhandelsobjekten im High-Street-Segment eher gedämpft. Insgesamt ist allerdings eine Anpassung der Einzelhändler in Form neuer Ladenkonzepte zu beobachten und der strukturelle Wandel geht voran. In einigen Märkten ist dieser Wandel bereits weit fortgeschritten so dass diesen das High-Street-Segment für erste, risikobereitere Investoren bereits wieder attraktiv wird. Ungebrochen hoher Beliebtheit erfreute sich im Jahr 2021 der Lebensmitteleinzelhandel, hier gab es auch eine deutliche Renditekompression. Fachmarktzentren mit Lebensmittelankern standen ebenfalls auf dem Einkaufszettel vieler institutioneller Investoren. Shopping-Center befinden sich dagegen nach wie vor in einer Konsolidierungsphase. Der Onlinehandel ist zwar weiter auf dem Vormarsch, allerdings werden hier langsam Wachstumsgrenzen sichtbar. Dies manifestiert sich u.a. in der Tatsache, dass reine Onlinehändler, wie Zalando oder Amazon, physische Läden eröffnen, um dadurch neue Kontaktpunkte zu den Kunden zu schaffen und neue Segmente zu erschließen. Der Onlinehandel wird somit den stationären Läden und auch die High-Street nicht obsolet machen. Es kommt allerdings zu weitreichenden Strukturveränderungen. Um deren Auswirkungen abschätzen zu können bedarf es guter Marktkenntnisse und eines tiefen Wissens über die Marktmechanismen vor Ort. Auf dieser Grundlage lassen sich dann auch attraktive Investitionen im Einzelhandel umsetzen.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View HY2 2021

**Büromarkt:** Der europäische Markt für Büroimmobilien zeigte sich 2021 robust, blieb aber immer noch hinter Vor-Corona-Niveaus zurück. Obwohl die Verbesserung der Pandemielage im Jahresverlauf dazu führte, dass wieder mehr Angestellte in ihre Büros zurückkehrten, blieben Investoren zurückhaltend und auch die Transaktionsaktivitäten erreichten nicht Vor-Pandemie-Niveau. Umfragen zur Folge rechnet ein Teil der Unternehmen weiterhin damit in Zukunft weniger Büroflächen zu benötigen. Die regionalen Unterschiede in Europa sind hier allerdings sehr groß. Folglich setzten sich die strukturellen Veränderungen und die Polarisierung innerhalb der europäischen Büromärkte im Jahr 2021 fort. Flexible Flächen, ein hoher Technisierungsgrad der Flächen, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Nachhaltigkeit rücken immer stärker in den Fokus der Mieter. Büros werden „grüner“. All dies stärkt die Core-Standorte und Core-Lagen. Objekte der zweiten und dritten Reihe, insbesondere bei technisch schlechtem Zustand, werden zunehmend mit Leerständen zu kämpfen haben.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View HY2 2021

**Logistikmarkt:** Die hohe Resilienz des Logistiksektors führte auch im Jahr 2021 dazu, dass immer mehr Investoren versuchten ihre Core-Portfolios zugunsten von Logistik neu auszurichten. Der Anteil Logistikimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen stieg erheblich an und erreichte ein Rekordniveau. Die wachsende Bedeutung des Onlinehandels gab dem Sektor hierbei strukturellen Rückenwind. Ein Fokus lag auf der „Last-Mile“-Logistik, da hier höheres Mietwachstum zu beobachten war. In der Hub-Logistik gab es zwar viel Bewegung beim Flächenumsatz, allerdings ist das Preisumfeld dieses Segments sehr wettbewerbsintensiv geworden, sodass viele Investoren Gewinne mitnahmen und Objekte an sekundären Standorten verkauften. Vor allem die urbane Logistik und alternative Logistiktypen versprechen gute und nachhaltige Investitionsmöglichkeiten.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View HY2 2021

**Hotelmarkt:** Der europäische Hotelmarkt war und ist die am stärksten von der Pandemie betroffene Nutzungsart. Allerdings zeigte sich im Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr, welches hauptsächlich durch Lockdowns geprägt war. Zwar startete auch das Jahr 2021 in vielen Ländern im Lockdown allerdings stiegen die Auslastung der europäischen Hotels nach dem Ende des Lockdowns deutlich an. Vor allem der Tourismus war hier der treibende Faktor, während sich die Reisetätigkeit von Geschäftsleuten nur sehr langsam erholt. So näherte sich die Hotelauslastung in den Sommermonaten vor allem in den klassischen Urlaubsländern und -regionen wieder dem Vorkrisenniveau an. Auch der RevPar erholte sich im Jahr 2021 deutlich. Insgesamt hat der europäische Hotelmarkt allerdings noch ein ganzes Stück zu gehen, eine vollständige Erholung wird nicht vor 2024 erwartet. Hinzu kommt, dass viele Unternehmen ihre Reisetätigkeiten in Zukunft grundsätzlich überdenken werden, wodurch mit einer tendenziell geringeren Geschäftsreisereisetätigkeit gerechnet werden muss. Häuser, die auf Qualität setzen und weniger allein von Geschäftsreisenden abhängen werden sich folglich besser entwickeln.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View H2Y 2021

**Investmentmarkt:** Im Verlauf der Jahre 2020 und 2021 zeigte sich welche Immobiliensektoren sich als resilient erwiesen, welche gut aus der Krise herauskamen und welche weiterhin mit Problemen zu kämpfen haben. Somit setzte sich auch die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilspektoren, die nicht gut performen, wie z. B. High-Street-Einzelhandel oder Hotel, und gut performenden wie Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik fort. Der Wettbewerb um investierbare Assets hat noch zugenommen, sodass Marktpräsenz und gute Kenntnisse der regionalen Marktbedingungen und intelligentes, zielführendes Assetmanagement entscheidend sind für den Aufbau und das Management von Portfolios. Am Transaktionsmarkt zeigte sich dies in einem Transaktionsvolumen von 271 Mrd. Euro, ein Plus von knapp 7% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahreswert. Für das Jahr 2022 ist mit einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens zu rechnen.



Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View HY2 2021, RCA

## 2.2. Geschäftsverlauf der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Im Geschäftsjahr 2021 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 dem Ausbau 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 2021 wurde für zwei angebundene Immobilien in Augsburg und Nürnberg im Wert von zusammen rd. 82,5 Mio. EUR ein geschlossener Publikums-AIF aufgelegt und in die Verwaltung übernommen. Weiterhin wurde eine gemischt genutzte Immobilie im Stadtzentrum von Erfurt im Wert von rd. 34,2 Mio. EUR angebunden, die in einen neu aufzulegenden AIF eingebracht wurde. Im Berichtszeitraum wurde auch ein weiteres gemischt genutztes Objekt in Heidelberg im Wert von rd. 87,1 Mio. EUR erworben, welches ebenfalls in einen in 2022 neu aufzulegenden geschlossenen Publikums-AIF eingebracht wurde. Darüber hinaus wurden zwei Projektentwicklungen für studentisches Wohnen in Nürnberg im Wert von rd. 66,2 Mio. EUR und in Münster im Wert von rd. 51 Mio. EUR angebunden, die nach Baufertigstellung und Abnahme, jeweils im Jahr 2023, in neu aufzulegende AIF eingehen sollen. 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 im Dezember 2021 die Übernahme einer fertiggestellten Immobilie in Hamburg (Rissen) im Wert von rd. 49,6 Mio. EUR und es wurden weitere Ankäufe von Immobilien vorbereitet und initiiert, deren Übergang auf den Spezial-AIF teilweise in 2022 erfolgen kann. Daneben wurden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Jahr 2021 für einen in der Verwaltung befindlichen Dachfonds Zielfondsinvestitionen selektiert und gemäß der Anlagestrategie des Dachfonds durchgeführt.

Die Eigenkapitalplatzierung war im Jahr 2021 trotz weiterhin bestehender erheblicher Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie erfolgreich und es konnten insgesamt rd. 163 Mio. EUR Eigenkapital an Investoren platziert werden. So konnte 2021 die Platzierung des Publikums-AIFs PATRIZIA GrundInvest Helsinki plangemäß erfolgreich abgeschlossen werden, allerdings war im Segment der geschlossenen Publikums-AIF das Platzierungsergebnis etwas geringer als in der Jahresplanung veranschlagt. Bei den Platzierungsmaßnahmen im Bereich der Spezial-AIF wurde 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 einen Ausbau der Vertriebskanäle und durch Produkte für zusätzliche Anlegergruppen weiterhin noch gesteigert werden soll.

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

Für das Jahr 2022 sind weitere neu aufzulegende AIF sowie deren Platzierung am Markt geplant. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere auch AIF mit definierten Nachhaltigkeitsstrategien (ESG Strategiefonds, Impact Fonds) in Übereinstimmung mit der entsprechenden europäischen Regulierung konzipiert und umgesetzt werden. Darüber hinaus strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Folgejahre die nachhaltige Auflage weiterer AIF an, so dass das plangemäße Wachstum entsprechend fortgeführt werden kann. Hierüber 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 Vorjahr um 0,9 Mio. EUR auf 5,7 Mio. EUR erhöht haben. Die Forderungen an Kreditinstitute sind täglich fällig und haben sich um 0,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr auf 2,0 Mio. EUR erhöht. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 60 TEUR auf 175 TEUR erhöht.

Die Finanzlage spiegelt sich in den Bankbeständen wider, die einen Teil des gegenüber der BaFin nachzuweisenden Mindesteigenkapitals auf Festgeldkonten ausweist. Die weiteren Eigenmittel sind täglich fällig verzinslich investiert. Das bilanzielle Eigenkapital belief sich unverändert zum Vorjahr auf 3,0 Mio. EUR. Mit der Alleingesellschafterin ist ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Damit entfällt der Ausweis eines Bilanzgewinns. Die Finanzlage der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben.

Die Gesellschaft wird bezüglich der finanziellen Leistungsindikatoren, die insbesondere über Key Performance Indikatoren („KPIs“) definiert werden, wie in den Vorjahren gesteuert. Dabei spielt neben der Leistungsbilanz für die verwalteten Investmentvermögen und der Zielsetzung für das Jahresergebnis der Gesellschaft („EBT-Ziel“) der weitere Aufbau des verwalteten Investmentvermögens (Assets under Management) und dessen Refinanzierung mit den daraus resultierenden wiederkehrenden Erträgen aus Verwaltungsvergütungen und den mit dem Neugeschäft verbundenen weiteren Erträgen eine wesentliche Rolle. Betreffend der wesentlichen KPIs wurde auf der Unternehmensebene für das Jahr 2021 ein EBT-Ziel in Höhe von rd. 2,4 Mio. EUR (vor Konzernumlage und Gewinnabführung) festgelegt und mit rd. 3,2 Mio. Euro (vor Konzernumlage und Gewinnabführung) erfolgreich überschritten. Die Assets under Management sind im Vergleich zum Vorjahr um 257 Mio. EUR gestiegen, womit die Prognose für 2021 von 200 Mio. EUR übertroffen wurde. Bei den wiederkehrenden Erträgen aus Verwaltungsvergütungen wurde für das Jahr 2021 ein Betrag von rd. 3,2 Mio. EUR geplant und mit rd. 4,0 Mio. EUR ebenfalls das Planziel übertroffen. Betreffend der mit dem Neugeschäft verbundenen weiteren Erträgen wurde der für das Jahr 2021 geplante Wert von rd. 7,8 Mio. EUR mit rd. 4,7 Mio. EUR zwar nicht ganz erreicht, konnte allerdings mit den Erträgen aus dem Verkauf und der damit verbundenen Performance Fee in Höhe von zusätzlichen rd. 1,8 Mio. EUR teilweise kompensiert werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Geschäftsjahr 2021 mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 1.605.764,33 EUR ab. Damit konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihrem Kerngeschäft auch im sechsten 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 2020 von 2,9 Mio. EUR auf rd. 4,0 Mio. EUR erhöht. Diese Steigerung



resultiert aus dem bereits im Management befindlichen Immobilienbestand auf Ebene der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten AIF einschließlich der im Berichtsjahr neu hinzugekommenen AIF sowie der erstmaligen Abrechnung entsprechender Gebühren aus dem Beratungs- und Dienstleistungsvertrag mit dem Luxemburger Spezial-AIF (PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF). Die Erträge aus Einmalvergütungen sind beim Immobilienankauf bzw. der Auflage von AIF in einem schwierigen Ankaufsmarkt gegenüber dem Vorjahr von 5,7 Mio. EUR auf rd. 4,7 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die im Jahr 2021 erhaltenen Krankenkassen-Erstattungen mit 29,7 TEUR, die Auflösung von Rückstellungen mit 39,9 TEUR und den gewährten Sachbezug über rd. 127,1 TEUR.

Die Personalaufwendungen belaufen sich wie im Vorjahr auf rd. 3,7 Mio. EUR. Die Kosten der anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 0,1 Mio. EUR auf 3,1 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen über rd. 29,4 TEUR 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 auch im Jahr 2021 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 realisieren, so dass die geplanten Unternehmensaufbauplanung im Jahr 2021 und den Folgejahren erreicht werden.

Auch im Jahr 2021 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 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 2021 regelungskonform aus.

Die Umsetzung der „Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die iT“ (KAIT) wurde auch im Jahr 2021 gewährleistet.

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

In 2021 waren bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH durchschnittlich rund 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Geschäftsführer beschäftigt. Bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nahmen im Jahr 2021 neue Mitarbeiter ihre Arbeit auf. So wurde eine neue Stelle als Senior Assistenz für den Bereich Portfoliomanagement geschaffen und Positionen im Bereich Anlegerservice bzw. Vertrieb besetzt bzw. nachbesetzt.

## Interne Revision

Die im Geschäftsjahr 2021 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 Immobilienverwaltungs geschäftes 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 gemäß § 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 (KAVeOV) seit dem 16. Juli 2013.

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

## 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. Adressausfallrisiken, dabei insbesondere Geschäftspartnerrisiken, treten unter anderem im Zusammenhang mit der Einwerbung von Kapital(-zusagen) auf. Ein maßgeblicher Faktor ist dabei, dass ausreichend platzierungsstarke Vertriebskanäle für die aufgelegten AIF vorhanden sind, um das erforderliche und geplante Eigenkapital der Investmentvermögen einzuwerben. Ferner hängt die Entwicklung der Gesellschaft vom Marktpreisrisiko ab. Dies betrifft insbesondere auch weiterhin bestehende Risiken bezogen auf die andauernde Covid-19 Krise. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken, wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine, auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird. Länderspezifische



Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Änderungen auf den investierten Immobilien- und Kapitalmärkten und auch Änderungen an der Kreditwürdigkeit von Kontrahenten und Mietern lassen den Wert der Fondsbeteiligungen der Anleger steigen oder sinken und bestimmen damit unter anderem den Verkaufswert der Immobilien zum Fondszeitende und damit die abschließende Gesamtertritte aus Sicht der Anleger. Negative Entwicklungen dieser Faktoren können sich auf das Vertrauen der Vertriebspartner und Investoren, auf die Fondsperformance und damit auf das Transaktions- und Fondsvolumen auswirken. Liquiditätsrisiken bestehen grundsätzlich in Bezug auf die laufenden Verpflichtungen, denen die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und die von ihr verwalteten Investmentvermögen unterliegen. 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.

## Chancen

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat durch die Auflage von Publikums-AIF bzw. Spezial-AIF einen gesicherten Immobilienbestand zum 31.12.2021 von rd. 1,13 Milliarden EUR und damit eine solide Geschäftsgrundlage. Durch die Auflage und Verwaltung von weiteren AIF, die Durchführung weiterer geplanter Immobilientransaktionen und die Vertriebstätigkeit zum Einwerben von Eigenkapital für die aufgelegten bzw. zu platzierenden AIF über insbesondere den Bereich der Banken und Sparkassen, sowie sonstiger qualifizierter Vermittler ist die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage und die Ertragsentwicklung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Jahr 2022 grundsätzlich positiv zu beurteilen. Es ist derzeit unter den gegebenen Umständen auf der Grundlage der entsprechenden Unternehmensplanung eine Steigerung der Umsatzzahlen für das Jahr 2022 vorgesehen. Es ist geplant, die Marktposition der Kapitalverwaltungsgesellschaft, insbesondere für das Segment der geschlossenen Immobilien-Publikums-AIF sowie Spezial-AIF, in den kommenden Jahren weiter auszubauen, was durch die Nutzung der Möglichkeiten innerhalb der PATRIZIA Gruppe möglich sein sollte. Neben der kollektiven Vermögensverwaltung der vorstehenden AIF erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinne von § 20 Abs. 3 KAGB und auch hieraus ergeben sich zunehmende Umsatz- und Ertragschancen in der weiteren Entwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## Prognose

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass im Jahr 2022 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 12,52 Mio. EUR grundsätzlich erreicht werden können. Allerdings setzt dies voraus, dass die aktuell noch bestehenden negativen Effekte der Corona-Krise zeitnah weiter begrenzt und erfolgreich gemanagt werden können und die Krise im Jahr 2022 nur noch von überschaubarer Dauer und Auswirkung bleibt, so dass insbesondere die Ankaufs- und Platzierungsaktivitäten im Jahresverlauf wie geplant realisiert werden können. Das Volumen des verwalteten Investmentvermögens („Assets under Management“) soll im Jahr 2022 plangemäß um 200 Mio. Euro erhöht werden und auch für die Fonds für die Dienstleistungen und Nebendienstleistungen erbracht werden ist eine erhebliche Ausweitung der Assets und Management angestrebt. 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 verändern. Durch die Vereinnahmung der geplanten Provisionserträge und auch der Einnahmen aus laufenden Verwaltungsvergütungen soll ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft von rd. 3,4 Mio. EUR (ohne Berücksichtigung einer Konzernumlage und vor Gewinnabführung) erreicht werden.

Welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine sowie die weitere Entwicklung der Covid-19-Pandemie auf die allgemeine Wirtschaftslage sowie auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben werden, lässt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts jedoch nicht abschließend beurteilen. Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2022 ferner davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiter kontinuierlich gesteigert werden kann.

Augsburg, den 25. März 2022

## PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. *Andreas Heibrock*

gez. *Joachim Fritz*

## AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
1. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	2.000.000,08	1.300.980,08
2. Forderungen an Kunden	5.796.974,86	4.847.556,14
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	689.513,86	679.513,86
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	115.000,00



	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
5. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.982,44	35.171,91
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.788,94	25.677,90
7. Rechnungsabgrenzungsposten	17.632,13	13.514,71
	8.703.892,31	7.017.414,60

**PASSIVA**

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
andere Verbindlichkeiten		
täglich fällig	991,66	0,00
1. Sonstige Verbindlichkeiten	4.511.087,33	2.689.384,62
3. Rechnungsabgrenzungsposten	6.041,62	0,00
2. Rückstellungen		
andere Rückstellungen	1.185.771,70	1.328.029,98
3. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
Bilanzgewinn	0,00	0,00
	8.703.892,31	7.017.414,60

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 16 (Vorjahr: 15)

Inventarwerte: 625.386.531 EUR (Vorjahr: 469.574.742 EUR)

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

	2021	2020
	€	€
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	0,00	4.989,73
2. Zinsaufwendungen	-8.896,05	-19.178,99
	-8.896,05	-14.189,26

	2021	2020
	€	€
3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	29.441,47	1.416.015,34
4. Provisionserträge	10.461.670,86	8.640.149,11
5. Provisionsaufwendungen	-2.289.667,60	-1.518.786,56
	8.172.003,26	7.121.362,55
6. Sonstige betriebliche Erträge	205.124,33	130.020,60
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-3.403.455,74	-3.335.807,10
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-313.316,02	-345.509,04
darunter: für Altersversorgung 8.042 EUR (Vorjahr: 7.332 EUR)		
Summe Personalaufwand	-3.716.771,76	-3.681.316,14
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-3.057.741,22	-2.996.650,02
	-6.774.512,98	-6.677.966,16
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-13.189,47	-13.189,46
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.869,26	-2.988,54
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	1.608.101,30	1.959.065,07
11. Sonstige Steuern	-2.336,97	-2.475,00
12. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-1.605.764,33	-1.956.590,07
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00

## ANHANG zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021

### 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 ungewisse Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Erträge und Aufwendungen werden verursachungs- und periodengerecht erfasst.

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 2.000 Tsd. EUR aus (Vorjahr: 1.301 Tsd. EUR).

#### D.2 Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden in Höhe von 5.797 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.848 Tsd. EUR) bestehen aus Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis 5.376 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.175 Tsd. EUR), Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen 327 Tsd. EUR (Vorjahr: 5 Tsd. EUR) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 94 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.668 Tsd. EUR) und haben eine Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten.

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

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

in Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	34	34
PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG i. L.	0	10
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	89	89
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	37	37
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20





in Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV RAIF	100	100
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	200	200
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	20
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	30	30
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	20	0
Gesamt	690	680

**D.4 Anteile an verbundenen Unternehmen**

Die Anteile an verbundenen zum Bilanzstichtag werden wie folgt erläutert:

in Tsd. EUR	Anteile in %	Eigenkapital	Jahresergebnis
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg	100	-11.310	-335
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg	100	5	-5
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH, Augsburg <sup>3</sup> , Augsburg	100	25	3
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG <sup>2</sup> , Augsburg	100	-18	-36
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Elf GmbH & Co. KG <sup>1</sup> , Augsburg	100	20	0
PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG <sup>2</sup> , Augsburg	100	-27	-47
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG <sup>2</sup> , Augsburg	100	-12	-32

<sup>1</sup> Eröffnungsbilanzwerte;

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

<sup>3</sup> Vorjahresabschlusswerte

**D.5 Immaterielle Anlagewerte**

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

**D.6 Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 3 Tsd. EUR (Vorjahr: 26 Tsd. EUR) sind Forderungen gegenüber dem Finanzamt 3 Tsd. EUR (Vorjahr: 23 Tsd. EUR).

**D.7 Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 18 Tsd. EUR (Vorjahr: 14 Tsd. EUR) betreffen Vorauszahlungen für Messekosten sowie Leasingsonderzahlung.

**D.8 Sonstige Verbindlichkeiten**

in Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	57	85
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.448	2.603



in Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Verbindlichkeiten	7	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	1
Gesamt	4.512	2.689

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind zum Bilanzstichtag, Verbindlichkeiten in fremder Währung in Höh€ von 130 Tsd. EUR (Vorjahr: 34 Tsd. EUR) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin betragen 3.137 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.555 Tsd. EUR).

#### D.9 Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Bereich Personal	1.082	1.241
Abschluss-/Prüfungskosten	0	26
ausstehende Rechnungen	104	61
Gesamt	1.186	1.328

#### D.10 Eigenkapital

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

#### D.11 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen:

in Tsd. EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 2 bis 5 Jahre	Gesamt
aus Leasingverträgen KFZ	54	46	100

#### 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

Im aktuellen Jahr wurden keine Zinserträge verzeichnet. Im Vorjahr entfielen die Zinserträge in Höh€ von 5 Tsd. EUR, auf die Cash Pooling Verzinsung gegenüber der PATRIZIA AG.

##### E.2 Zinsaufwendungen

Von den Zinsaufwendungen in Höh€ von 9 Tsd. EUR (Vorjahr: 19 Tsd. EUR) entfallen 7 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) auf Aufwendungen aus der Cash Pool Verzinsung gegenüber der PATRIZIA AG und auf die Aufzinsung der Rückstellungen und Long Term Incentives (LTI) 2 Tsd. EUR.

##### E.3 Laufende Erträge

Die laufenden Erträge beinhalten Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren in Höh€ von 29 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.416 Tsd. EUR).

##### E.4 Provisionserträge



Die Provisionserträge in Höhe von 10.462 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.640 Tsd. EUR) wurden überwiegend in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Diese entfallen im Wesentlichen auf Management Fees 3.814 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.640 Tsd. EUR), Ankaufsprovisionen 4.736 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.701 Tsd. EUR), Provisionserlöse aus Verkäufen 441 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und Performance Fee in Höhe von 1.315 Tsd. EUR. Die Performance Fee ist im Geschäftsjahr 2021 erstmalig angefallen und resultiert aus einem überdurchschnittlich guten Verkauf eines Objektes. Darüber hinaus wurden Management Fees in Höhe von 156 Tsd. EUR in Dänemark generiert.

## **E.5 Provisionsaufwendungen**

Die Provisionsaufwendungen in Höhe von 2.290 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.519 Tsd. EUR) beinhalten Kosten aus der Weitergabe von Ankaufsprovisionen 669 Tsd. EUR (Vorjahr: 762 Tsd. EUR), Management Fee 894 Tsd. EUR (Vorjahr: 757 Tsd. EUR), die Weitergabe von Performance Fee 657 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und Vertriebsprovisionen in Höhe von 70 Tsd. EUR.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 205 Tsd. EUR (Vorjahr: 130 Tsd. EUR) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten 40 Tsd. EUR (Vorjahr: 6 Tsd. EUR), Erlöse aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von 127 Tsd. EUR (Vorjahr: 111 Tsd. EUR), sonstige Erlöse 8 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und Erträge aus Lohnfortzahlungserstattungen 30 Tsd. EUR (Vorjahr: 13 Tsd. EUR).

## **E.7 Andere Verwaltungsaufwendungen**

Die anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 3.058 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.997 Tsd. EUR) enthalten Kosten für Shared Service Umlage 1.587 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.151 Tsd. EUR), die Verwaltung 615 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.136 Tsd. EUR), Vertriebskosten 238 Tsd. EUR (Vorjahr: 334 Tsd. EUR), Betriebsaufwendungen 124 Tsd. EUR (Vorjahr: 173 Tsd. EUR) und übrige Aufwendungen 494 Tsd. EUR (Vorjahr: 203 Tsd. EUR).

## **E.8 Währungsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Währungsergebnis in Höhe von 2 Tsd. EUR. Dieses setzt sich zusammen aus 1,4 Tsd. EUR nicht realisierten Währungsverlusten und 0,6 Tsd. EUR realisierten Währungsverlusten.

## **F. Nachtragsbericht**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

## **G. Sonstige Angaben**

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA AG zum 31. Dezember 2021.

### **G.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.

### **G.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehören an:

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

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

Frau Rikke Lykke, Prokuristin der PATRIZIA Deutschland GmbH, Kopenhagen, Dänemark, bis zum 30.06.2021

Herr Philipp Schaper, Geschäftsführer der PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg, ab dem 1.07.2021

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

### **G.3 Zahl der Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2021 insgesamt (ohne GF und Auszubildende) 22 Vollzeitbeschäftigte (2020: 21 Vollzeitbeschäftigte) tätig. Zusätzlich beschäftigte die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH noch 1 Auszubildenden (2020: 2 Auszubildende).

#### G.4 Sonstiges

Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 1.605.764,33 € 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 2021 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 25. März 2022

#### PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

*gez. Andreas Heibroek*

*gez. Joachim Fritz*

### Anlagenpiegel 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Anschaffungskosten					
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	679.513,86	20.000,00	10.000,00	0,00	0,00	689.513,86
II. Anteile an verbundenen Unternehmen	115.000,00	80.000,00	20.000,00	0,00	0,00	175.000,00
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	0,00	56.055,22
<b>Gesamtsumme</b>	<b>850.569,08</b>	<b>100.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>920.569,08</b>
	Abschreibungen					
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	
	€	€	€	€	€	
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	



	Abschreibungen				Stand 31.12.2021 €
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
III. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.883,31	13.189,47	0,00	0,00	34.072,78
Gesamtsumme	20.883,31	13.189,47	0,00	0,00	34.072,78
				<b>Buchwerte 31.12.2021</b> €	<b>Buchwerte 31.12.2020</b> €
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				689.513,86	679.513,86
II. Anteile an verbundenen Unternehmen				175.000,00	115.000,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				21.982,44	35.171,91
Gesamtsumme				886.496,30	829.685,77

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, - bestehend aus der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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



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

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner 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 ermöglichen, 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 28. März 2022

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*gez. Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer*  
*gez. Oliver Kube, 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 2021 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 Wels im Berichtszeitraum mit der Geschäftsführung regelmäßig Sitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH zum 31.12.2021 und den Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat stellt den vorgelegten Jahresabschluss 2021 fest und erteilt der Geschäftsführung die Entlastung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2021.

Augsburg, im März 2022

*Der Aufsichtsrat*  
*gez. Thomas Wels*