



## Managementreview

**PATRIZIA GrundInvest**



**LSI Rating zur Managementleistung der PATRIZIA GrundInvest: **sehr gut****

**Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: **LSI** Sachwertanalyse, André Weise.**

## Executive Summary

Die PATRIZIA GrundInvest wurde 2015 als eine 100%ige Tochtergesellschaft der deutschen, börsennotierten und seit über 38 Jahren operativ tätigen PATRIZIA SE gegründet und ist auf die Konzeptionierung geschlossener Immobilienfonds im Rahmen vollregulierter Alternativer Investmentfonds (AIF) spezialisiert.

## Anbieterübersicht

	Rahmendaten
Emissionshaus	PATRIZIA GrundInvest
Gründungsjahr	2015
Emissionstätigkeit	seit 2016
Eigentümer	PATRIZIA SE (Muttergesellschaft)
emittierte Investitionsvehikel	Alternative Investmentfonds (AIF)
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Anlageklasse	Immobilien
Spezialisierung auf Anlageklasse	ja
Aktivitätsspektrum innerhalb der Assetklasse	Ankauf, Management, aktive Bewirtschaftung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Geschäftsführung	Andreas Heibroek, Joachim Fritz
anlagenklassenrelevante Erfahrung	32 bzw. 26 Jahre
leistungs- und produktabhängige Vergütungsbestandteile	ja
Institutionelle Investoren	ja; über 500
Anzahl der Emissionen (inkl. Spezial-AIF)	17
Anzahl der noch nicht in der Bewirtschaftung befindlichen Emissionen	2
Anzahl der Emissionen im Plan	1
Anzahl der Emissionen über Plan	10
Anzahl der Emissionen unter Plan	3
Anzahl der Exits	1
kumuliertes Emissionsvolumen	ca. 800 Mio. €
kumuliertes Investitionsvolumen	ca. 1500 Mio. €
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
beauftragte Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
emissionshausinterner Zweitmarkt	ja
Anbindung an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen	ja
Muttergesellschaft	PATRIZIA SE
Gründungsjahr	1984
Eigentümer	Wolfgang Egger (Mehrheitsaktionär via First Capital Partner)
Geschäftsführende Direktoren	Wolfgang Egger, Thomas Wels, Christoph Glaser
Anzahl der Mitarbeiter	> 1000
Anzahl der Standorte	28 in 19 Ländern
verwaltetes Vermögen	> 57 Mrd. €

## Historie, Organisation & Management

Mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches 2013 hat sich die börsennotierte PATRIZIA SE entschlossen, alternative Investmentfonds auf Grund des nunmehr gesetzlichen Regulierungsrahmens, der vorher jahrzehntelang gefehlt hat, für Privatanleger zu emittieren. Hierzu wurde die Tochterunternehmung PATRIZIA GrundInvest, die zugleich die Rolle der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt, gegründet und von der Aufsichtsbehörde BaFin im Jahr 2015 für den Anlagebereich Immobilieninvestment genehmigt und lizenziert.

Die Muttergesellschaft der PATRIZIA GrundInvest ist seit 1984 auf die gesamte Wertschöpfungskette rund um das Thema Immobilien bis hin zu eigenen Projektentwicklungen spezialisiert. In diesem Zusammenhang hält sie eine ganze Reihe von Fachpersonal und Spezialisten vor, um sämtliche Bereiche leistungsstark abbilden zu können. Allein für den Bereich der Wohnimmobilien werden über 200 Mitarbeiter beschäftigt. Auf dieses Know-How kann das Emissionshaus PATRIZIA GrundInvest jederzeit zurückgreifen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Augsburg. Weitere Standorte sind u.a. München, Frankfurt, Berlin und Hamburg. Darüber hinaus unterhält die PATRIZIA Gruppe aktuell 28 Niederlassungen weltweit, wovon sich alleine 19 in Europa befinden. Der Aufbau der **Repräsentanzen** erfolgte schrittweise und gezielt. Den Anfang machten 1993 die BeNeLux-Länder, gefolgt 1994 von den nordeuropäischen Ländern und 2005 von Frankreich, Portugal und Spanien. England und Irland folgten ab dem Jahre 2012. Durch diese inkrementale Expansionsstrategie ist es der PATRIZIA Gruppe heutzutage möglich, die lokalen Immobilienprojekte dicht zu verfolgen und zu bewirtschaften wie



auch spezifisches Immobilienmarkt-Know-How zu erwerben. Davon profitieren die seitens der PATRIZIA GrundInvest emittierten Immobilienfonds. Auch ansonsten zählt die PATRIZIA gemessen am Transaktionsvolumen und dem verwalteten Immobilienvermögen von über 56 Mrd. € zu einer der Top-Adressen im europäischen Markt.

Quelle: PATRIZIA GrundInvest, europäische Niederlassungen, 2022

Durch die Börsennotierung der Muttergesellschaft ist schon alleine aus aufsichtsrechtlichen Gründen eine transparente, zeitnahe und umfassende Berichterstattung gefordert. Dieses [hohe Transparenzniveau](#) setzt sich auch bei der Tochtergesellschaft PATRIZIA GrundInvest nahtlos fort. In besonderem Maße ist hier das Investorenportal herauszustellen, das jedem Anleger einen sehr umfassenden und aktuellen Überblick über seine gezeichneten Beteiligungen gewährt. Im Marktvergleich rangiert das Anlegerportal in seiner Aufmachung als auch inhaltlich deutlich im oberen Leistungsdrittel.

Darüber hinaus ist die PATRIZIA GrundInvest das erste Emissionshaus gewesen, das eine digitale Zeichnungsstraße abbilden und integrieren konnte und auch ansonsten sehr onlineaffin unterwegs ist. Wie kein zweites Emissionshaus erwarb die PATRIZIA in der jüngsten Vergangenheit Unternehmen im Bereich der [künstlichen Intelligenz \(KI\)](#) und der digitalen Konnektivität im Immobilienbereich, des Weiteren einen Marktführer für Asset- und Portfolio-Management-Software sowie eine Online-Investment-Plattform. Die Bedeutung und Implementierung der digitalen Transformation hat einen hohen Stellenwert, der auf Vorstandsebene verankert und personell stark besetzt. Die PATRIZIA Gruppe ist bereits heute zukunftsfähig aufgestellt und den digitalen Herausforderungen gewachsen. Darüber hinaus setzt sie nicht selten digitale Branchenstandards.

Insgesamt ist der [Organisationsaufbau](#) als äußerst leistungsstark und resilient zu bezeichnen. Sowohl die wachsende Zahl der Privatanleger und (semi-)professionellen Investoren, die sich auf über 9000 Zeichnungen summieren, wie auch der wachsende Bestand an zu bewirtschaftenden Fondsimmobilen, werden von der PATRIZIA GrundInvest organisatorisch sehr gut beherrscht. Durch die Aufstockung mit qualifizierten Mitarbeitern wird das weitere Wachstum wie auch Fondsneuauflegungen sowie eine gewissenhafte Objektbewirtschaftung personell flankiert.

Seit Beginn der Platzierungsaktivitäten der PATRIZIA GrundInvest nimmt LSI als einziges Analysehaus regelmäßig an angebotenen [Objektbesichtigungen](#) teil, um sich vor Ort von der Qualität der einzelnen Liegenschaften immer wieder von Neuem zu überzeugenden und den jeweiligen Immobilienstandort lage- und nutzungsmäßig einzufangen. Die angebotenen Immobilienrundgänge werden von Seiten des Emissionshauses regelmäßig angeboten und von Vertriebspartner gerne angenommen. Nahezu immer gelingt es der Geschäftsführung der PATRIZIA GrundInvest Entscheidungsträger von größeren Haupt- oder Ankermietern bei diesen Zusammenkünften mit an Bord zu holen, um in einen direkten und kritischen Dialog die mieterseitige Wahrnehmung von Gebäudestandort, -qualität und -bewertung zu eruieren. Die Geschäftsführer und Vertriebsmitarbeiter der PATRIZIA GrundInvest geben sich dabei transparent und (selbst-) kritisch zu erkennen.

Geleitet wird das Tochterunternehmen PATRIZIA GrundInvest von Herrn Joachim Fritz und Herrn Andreas Heibroek. Die beiden [Geschäftsführer](#) sind LSI über viele Jahre als kompetente und versierte Immobilienspezialisten bekannt. Herr Andreas Heibroek (Jahrgang 1962) ist ausgebildeter Bankkaufmann und Sparkassenbetriebswirt und verantwortet bei der PATRIZIA GrundInvest die Bereiche Vertrieb und Investorenservice. Ähnliche Tätigkeiten verantwortete er bereits seit 1993 bei mehreren Initiatoren im geschlossenen Fondsbereich. Herr Heibroek kann auf eine beachtliche Branchenplatzierungsleistung von rund 3,5 Mrd. € zurückblicken; insbesondere in den Bereichen europäische und internationale Immobilienfonds. Er ist Präsidiumsmitglied des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und engagiert sich ehrenamtlich bei der PATRIZIA Foundation. Herr Joachim Fitz (Jahrgang 1967) ist ebenfalls ausgebildeter Bankkaufmann und studierter Bankfachwirt. Er verfügt auf Grund seiner leitenden Funktion bei zwei Kreditinstituten über einen ausgeprägten Bankenhintergrund. Mehr als zwei Jahrzehnte war er Leiter Structured Finance / Internationale Finanzierungen bei einem namhaften Automobilkonzern und strukturierte, platzierte und verwaltete Fonds- und Finanzprodukte mit über 20 Mrd. € Investitionsvolumen. Vor seiner Anstellung bei der PATRIZIA war Herr Fritz ein

Jahrzehnt Mitglied der Geschäftsführung bei einem Emissionshaus und hier für die Strukturierung von offenen Spezial-Immobilienfonds als auch von Publikumsfonds verantwortlich. Seine ausgeprägten Strukturierungsfähigkeiten als auch seine Assetmanagement-Kompetenz konnte Herr Fritz bei der PATRIZIA GrundInvest bereits eindrucksvoll unter Beweis stellen.

Trotz ähnlicher Ausbildung ergänzen sich die Herren Heibroek und Fritz durch ihre im Laufe der Jahre erworbenen beruflichen Spezialisierungen. Diese Komplementärwirkung kann als sich ergänzend positiv beurteilt werden. An der langfristigen und erfolgreichen Führung der PATRIZIA GrundInvest bestehen seitens LSI keinerlei Bedenken. Zumal eine eventuelle personelle kompetente Neubesetzung durch Rückgriff auf die Muttergesellschaft jederzeit sichergestellt werden kann.

Auch das [Vertriebsteam](#) der PATRIZIA GrundInvest ist personell überzeugend besetzt und in der Lage, die benötigten Eigenkapitalvolumina dank eines gewachsenen und belastbaren Vermittlernetzwerkes zu generieren. Bemerkenswert und nicht alltäglich ist dabei die Tatsache, dass historisch bedingt eine sehr starke Verbindung zu Genossenschaftsbanken, Privatbanken und Sparkassen besteht, die die Produkte der PATRIZIA GrundInvest sehr stark mitvertreiben. Daher ist die Gefahr einer Fondsrückabwicklung nach Kenntnis von LSI bislang nie gegeben gewesen und allenfalls ein rein theoretisches, aufsichtsrechtlich gefordertes Risikothema. Darüber hinaus besteht immer eine Platzierungsgarantie seitens der Muttergesellschaft.

## **Geschäftsmodell**

Die PATRIZIA GrundInvest bietet immobilienaffinen Investoren die Beteiligung an langfristig vermieteten Bestandsimmobilien in Europa an. Hierbei kann es sich um Wohn- oder Geschäftsimmobilien handeln, wobei letztgenannter Bereich dominiert. In der Regel werden Mehr-Mieter-Objekte, sog. Multi-Tenant-Objekte als Beteiligung angeboten. Es hat sich insbesondere auch während diverser Krisenmodi gezeigt, dass der Anbieter in der Lage ist, einen soliden Mieterumgang zu pflegen und auch mit Mietzahlungsstörungen sehr gut zurechtkommt. LSI hat das Management bei jedem Fondsobjekt als sehr engagiert erlebt mit hoher Problemlösungskompetenz für jede einzelne Liegenschaft. Dies kommuniziert der Anbieter in regelmäßiger, sehr transparenter und offenerweise sowohl gegenüber den Anlegern als auch den Platzierungspartnern.

Bei den angebotenen Liegenschaften handelt es sich durchweg um Bestandsimmobilien oder kürzlich errichtete Neubauten. Außer geringen baulichen Veränderungen nach Übernahme entfallen sämtliche Projektentwicklungsrisiken. Positiver Nebeneffekt bei der momentan dominierenden Bestandsfokussierung ist die Vermeidung hoher CO<sub>2</sub>-Emissionen während Neubauphasen. Die Geschäftspolitik und Bewirtschaftungsstrategie zielen auf einen von Beginn an objektadäquaten Cash-Flow ab, wobei den Anlegern von Beginn an eine prognostizierte Ausschüttungsbandbreite angegeben wird. Diese Vorgehensweise wird einer mit Unsicherheit behafteten unternehmerischen Beteiligung mehr als gerecht und findet sich so in dieser Form kein weiteres Mal am Markt.

Dem Umstand geschuldet, dass die PATRIZIA GrundInvest auf das Personal und die Kompetenz ihrer Mutter zurückgreifen kann, ermöglicht es ihr, die Immobilien bestmöglich zu bewirtschaften, Innovationen voranzutreiben und sich als Tochterunternehmen wettbewerbsfähig zu halten bzw. Wettbewerbsvorteile zu generieren. Insbesondere der Einsatz von KI wurde im operativen Einsatz verstärkt vorangetrieben, auch und gerade im Akquisitionsprozess der PATRIZIA Gruppe. Über ein Jahr gesehen bekommt das Einkaufsteam über 5000 Immobilien angeboten. Davon werden dann am Ende nur rund 1-3 % tatsächlich umgesetzt, was auf eine starke [Filterselektion](#) zurückzuführen ist. Neben Re-

search basierter Marktselektion kommen auch immer stärker automatisierte Unterstützungstools wie der Amenities Magnet Algorithmus zum Einsatz, der Mikrolagen und ihre Veränderungen eigenständig bewerten kann. Auf diese Weise werden die inhouse angelegten Datenbanken weiter angereichert und die Entscheidungsqualität und Ankaufsgeschwindigkeit verbessert.

LSI Sachwertanalyse (LSI) ist das einzige Analysehaus in Europa, das das Potenzial des neuen Marktplayers PATRIZIA GrundInvest von Beginn seiner Emissionsaktivitäten erkannt hat, was zwischenzeitlich in vielerlei Hinsicht bestätigt worden ist. Hier ist zum einen die überzeugende [Assetbeschaffung](#) auch und gerade durch die Strukturen und das Netzwerk der Muttergesellschaft in einem hoch kompetitiven Wettbewerbsumfeld herauszustellen. Die Schlagzahl, mit der neue Objekte angebonden und in einen Alternativen Investmentfonds (AIF) eingebracht werden, ist gleichermaßen beachtlich wie beeindruckend. Zum anderen ist trotz eines starken Konkurrenzumfeldes eine gleichbleibend hohe [Qualität der Objekte](#) festzustellen. Vielfach können immobilienaffinen Investoren in scheinbar leergefegten Immobilienmärkten Objekte mit durchweg überzeugender Mikro- und Makroanlage angeboten werden. Und nicht zuletzt gelingt es der PATRIZIA GrundInvest bereits bei Ankauf solide positionierte Immobilien weiter zu veredeln und aktive, eigenkapitalmehrende [Wertschöpfung](#) zu betreiben.

## [Zukunftsfähigkeit](#)

Auf Grund der Größe der PATRIZIA ist die Firmengruppe in Deutschland, aber auch in Europa, ein relevanter Marktplayer. Im vorhergehenden Abschnitt wurde beleuchtet, dass ihr über das Jahr gesehen eine bedeutende Anzahl an Immobilien angeboten werden. Hinzukommen eigene Akquisitionsbemühungen und Projektentwicklungen, so dass die Objektbeschaffung auch zukünftig als gesichert angesehen werden kann. Abzulesen ist dies auch daran, dass sich die Anzahl an Publikums-AIFs pro Jahr bei gleichbleibender Qualität erhöht hat. Eine regelmäßig publizierte Vorausschau unterstreicht die gut gefüllte [Produkt- bzw. Objektpipeline](#), was wiederum vertrauensbildend in der Vermittlerlandschaft wirkt.

Durch vorangegangene Krisen hat sich gezeigt, dass die [Digitalisierung](#) von Geschäftsprozessen, aber auch die Kundenkommunikation und der Zeichnungsprozess sehr wichtig geworden sind. Die PATRIZIA GrundInvest hat hier, obwohl noch ein relativ junges Emissionshaus, seit ihrem Markteintritt 2016 bereits einen konsequenten Digitalisierungsweg eingeschlagen und teilweise Standards für andere etablierte Sachwertanbieter gesetzt. Dieser Weg wird weiter fortgeschrieben und ausgebaut.

Die PATRIZIA GrundInvest ist, obwohl ein Tochterunternehmen mit Gewinnabführungsvertrag, in ihren unternehmerischen Entscheidungen weitestgehend frei, so dass eine hohe Flexibilität in der Ergreifung von Marktchancen besteht. Der Rückgriff auf die [Kompetenzen der Muttergesellschaft](#) ist jederzeit gegeben und wird durch strategische Zukäufe ergänzt, auch um das Fähigkeitenprofil zu erweitern und zu ergänzen. Dadurch können zum einen optimale Bewirtschaftungsergebnisse erzielt werden, zum anderen können frühzeitig strategische Positionierungen wahrgenommen werden.

Bislang hat die PATRIZIA GrundInvest Immobilienbeteiligungen überwiegend nur in deutschen A- und B-Städten sowie in europäischen Metropolregionen zur Zeichnung angeboten. Diese Geschäftspolitik soll auch zukünftig vorgesetzt werden. Hintergrund dessen ist eine umfassende Standortanalyse, die die PATRIZIA selber erbringt und sich so von externen Datenlieferanten unabhängig macht. Ausgewählt werden stets Städte mit einem zu erwartenden Bevölkerungswachstum und solider wirtschaftlicher Wachstumsdynamik. Auf Grund des weiter anhaltenden Urbanisierungstrends, der Attraktivität

von Städten mit guter infrastruktureller Ausprägung insbesondere für junge Menschen und junge Entrepreneurs wie auch generell für eine hohe Versorgungssicherheit bewusste Bewohner kann auch weiterhin eine starke, [urbane Immobiliennachfrage](#) erwartet werden.

In diesem Zusammenhang betreibt die PATRIZIA nicht nur ein eigenes umfangreiches [Standortrese-arch](#), sondern analysiert langfristige Bevölkerungszuwachstendenzen und ergründet deren Ursachen. Da Immobilienmärkte langfristig dem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum folgen, positioniert sich die PATRIZIA GrundInvest in eben diesen Märkten, um ihren Investoren eine hinreichend große Erfolgswahrscheinlichkeit für eine gewinnbringende Immobilieninvestition zu bieten. Ein erster Immobilienexit belegt diese Strategie und wird im nächsten Kapitel betrachtet.

Auf Grund der Konzernstruktur lastet die Verantwortung von Haus aus auf mehreren Schultern. Das typische Schlüsselpersonenrisiko, wie bei anderen Emissionshäusern des Öfteren zu beobachten, ist hier nicht existent. Damit ist die Führung auch weiterhin sichergestellt. Weiterhin konnte die Beobachtung gemacht werden, dass die Personaldecke in den letzten Jahren angewachsen ist. Die PATRIZIA wird als attraktiver Arbeitsgeber wahrgenommen, was das Personalmanagement weiter begünstigen sollte.

Mit 28 [Niederlassungen](#) weltweit ist es der PATRIZIA möglich, am immobilientechnischen Puls der Zeit zu bleiben und auch zukünftig eine dichte Liegenschaftsbetreuung vor Ort zu gewährleisten. Dies sichert Wettbewerbsvorteile und eröffnet gleichzeitig weitere Einkaufskanäle. Tendenziell werden die Niederlassungen weiter ausgebaut bzw. ergänzt denn vermindert.

### **Leistungsnachweise & Fondsbewertungen**

Ein wesentlicher Grund für den im Marktvergleich relativ späten Eintritt der PATRIZIA GrundInvest war der bis 2013 fehlende anlegerschützende Regulierungsrahmen und ein bis dato teilweise unprofessionelles Marktgebaren im Bereich des sog. geschlossenen Fondssegmentes. Dem Firmengründer und Mehrheitsaktionär, Herrn Wolfgang Egger, war und ist die faire Behandlung von Investoren ein sehr großes Anliegen und eine starke Grundüberzeugung, die er erst mit der Einführung des Kapitalgesetzbuches auch gesetzlich geebnet sah. Die logische Konsequenz war dann die Gründung eines [vollregulierten Emissionshauses inklusive Assetmanager](#). Dass es sich hierbei nicht um ein reines Lippenbekenntnis handelt, konnte zwischenzeitlich ebenfalls evaluiert wird. So hat die PATRIZIA GrundInvest bereits bei einem ihrer Fonds dessen Anleger auf Grund eines Gleichbehandlungsgrundsatzes aus freiwilliger Motivation und ohne gerichtlichen oder gesetzlichen Zwang heraus eine nachteilige steuerliche Behandlung mittels Geldzahlung aus eigenen Mitteln egalisiert. Ebenso werden Zwischengewinnrealisierungen bei konzerninternen Transaktionen und Objektenbindungen konsequent ausgeschlossen und aufsichtsrechtlich überwacht. Die starke Anlegerorientierung setzt sich in einer sehr effizient arbeitenden und äußerst zuverlässigen Anlegerverwaltung fort. Abgerundet wird sie durch eine emissionshausseitig angebotene Kaufoption einer jeden Beteiligung im Falle einer fest definierten Notlage eines Investors.

Der noch überschaubaren Historie der Tochtergesellschaft PATRIZIA GrundInvest ist es geschuldet, dass bisweilen erst eine Komplettabwicklungen eines AIFs erfolgen konnten und die weitere Leistungsbilanz daher noch nicht sehr weit zurückreichen kann. Trotzdem kann schon jetzt ein hinreichend aussagekräftiges Leistungsbild gezeichnet werden. Bei den bisher zu den einzelnen Fonds ausgegebenen Prognosen fällt auf, dass die Konzeptionierungsleistung der PATRIZIA GrundInvest als auch die Ertragskraft der AIFs sehr ordentlich ist. Dies lässt sich daran ableiten, dass die bisherigen Ausschüttungsprognosen nahezu gehalten, vielfach sogar übertroffen werden konnten und es sich hierbei auch nicht um Ausnahmetatbestände handelt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zeichnet sich ab, dass die in Aussicht gestellten Ausschüttungsrenditen kumuliert übertroffen werden. Auf Grund von ausschüttungsabhängigen Vergütungsbestandteilen besteht seitens der PATRIZIA GrundInvest ein virulentes Interesse daran, die in Aussicht gestellten Ausschüttungen zu erzielen.

## PUBLIKUMSFONDS

	Jahr Fondsaufgabe/ Vertriebsstart <sup>5</sup>	Ø angestrebte Auszahlung p. a. <sup>6,7,8</sup>	Auszahlung für 2021 <sup>6,8</sup>	Angestrebte Gesamt- auszahlungen inkl. 2021 <sup>6,7,8</sup>	Gesamt- auszahlungen inkl. 2021 <sup>6,8</sup>
Campus Aachen	2016	5,00 %	5,00 %	30,00 %	30,00 %
Stuttgart Südtor	2016	4,50 %	4,50 %	27,00 %	27,25 %
<b>Den Haag Wohnen</b>	<b>Verkauft   Ausschüttung bis zu 18,6 % p. a.</b>				<b>193,00 %</b>
Kopenhagen Südhafen	2016	4,00 %	4,00 %	24,00 %	25,50 %
München Leopoldstraße	2017	4,00 %	4,00 %	20,00 %	20,75 %
Mainz Rheinufer	2017	5,00 %	5,25 %	25,00 %	26,50 %
Garmisch-Partenkirchen	2018	4,50 %	4,50 %	18,00 %	18,25 %
Frankfurt/Hofheim	2018	4,50 %	3,50 %	18,00 %	16,00 %
Frankfurt Smart Living	2018	4,00 %	3,25 %	16,00 %	14,75 %
Berlin Landsberger Allee	2018	4,00 %	1,50 %	16,00 %	11,25 %
Die Stadtmitte Mülheim	2019	4,50 %	4,50 %	13,50 %	14,25 %
Europa Wohnen Plus	2020	3,50–4,00 %*	3,50 %	n/a	7,00 %
Helsinki	2020	4,50 %	10,00 %	9,00 %	15,00 %
Augsburg Nürnberg	2021	4,00 %	4,50 %	4,00 %	4,50 %

## SPEZIAL-AIF

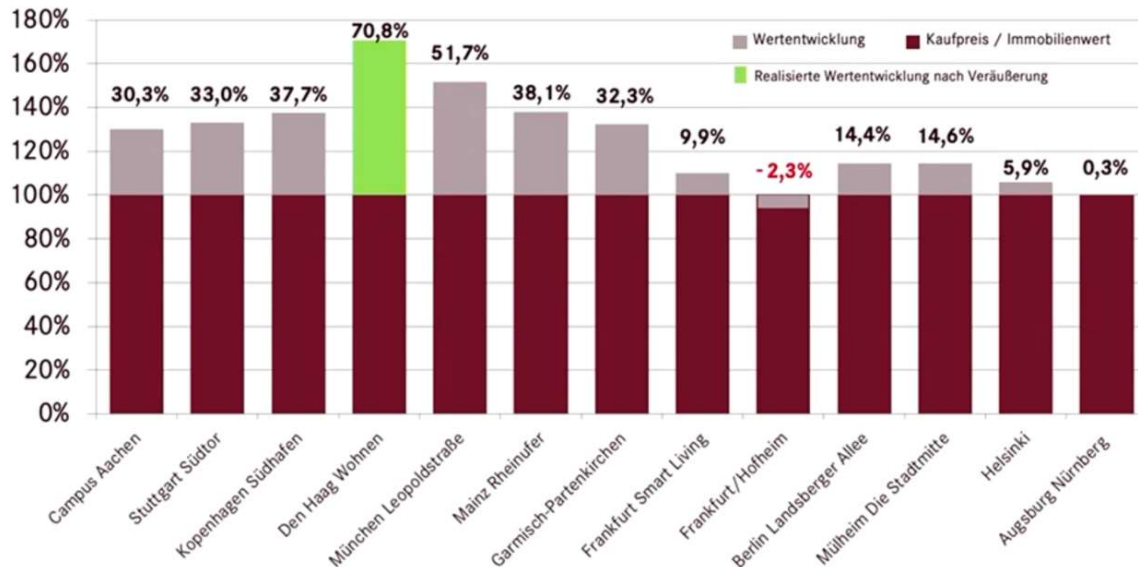
Europe Residential Plus	2019	3,75–4,25 %*	3,00 %	n/a	11,50 %
-------------------------	------	--------------	--------	-----	---------

Quelle: PATRIZIA GrundInvest, 2022 (ohne Heidelberg, da in Platzierung)

Auch die Entwicklung des investierten Eigenkapitals, abzulesen an dem jährlich zu veröffentlichenden Nettoinventarwert (NAV), spricht eine überzeugende Sprache. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich die Anstiege der NAV nicht nur auf Grund eines zugegebenermaßen sehr positiven Immobilienmarktumfeldes speisen, sondern ebenso auf die hohe Managementleistung der PATRIZIA GrundInvest und auf die (lokalen) Spezialisten mit ihrem tiefgehenden Know-How der Muttergesellschaft zurückzuführen sind. Der oftmals von Beginn einer Emission zu beobachtende Anstieg des NAV ist nicht zuletzt Ausfluss eines umfassend vorangegangenen, alle Facetten berücksichtigenden Due Diligence Prozesses wie auch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Objekte.



## Wertentwicklung der Anlageobjekte<sup>1</sup> in den Publikumsfonds (Stand 31.12.2021)



<sup>1</sup> Prognosen / Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dargestellt sind die Werte gemäß den jeweils aktuellsten Verkehrswertgutachten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt wurden.

Quelle: PATRIZIA GrundInvest; Hinweis: Diagramm nicht WphG-konform und nur zu internen Verwendung

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren, die aber auch einen relevanten Einfluss haben können, sind Aspekte der Nachhaltigkeit, die gerade in der gesellschaftspolitischen Debatte dringend beachtet werden sollten. Auch diesem Bereich widmet sich die PATRIZIA mit einem eigenem Nachhaltigkeitsteam bzw. mittels eines sog. ESG-Komitees. Um die Marktgängigkeit weiter zu erhalten werden verstärkt umwelttechnische Aspekte berücksichtigt und umgesetzt. Eine eigens bestellte Nachhaltigkeitsmanagerin organisiert und koordiniert die konzernweite Nachhaltigkeitsstrategie. Konkret auf den Immobilienbereich bezogen ist es erklärtes Ziel, Gebäude umweltfreundlich zu bewirtschaften. Hierzu zählen beispielsweise Maßnahmen zur Energie- und Wassereffizienz, zur Abfallreduzierung oder auch zur nachhaltigen Gebäudeversorgung. So werden seit 2015 sämtliche Liegenschaften in den Niederlanden mit Ökostrom versorgt, 2018 folgte dann das deutsche Immobilienportfolio und 2020 das französische. Von den Einkaufsvorteilen wiederum profitieren die Mieter durch geringere Nebenkosten. Dies ist gleichzeitig ein Vermietungsvorteil bei weiter steigenden Energiepreisen.

### Verkaufsprospekt & Berichterstattungen

Die jeweiligen Kurzinformationen wie auch die sehr ausführlichen Verkaufsprospekte zu den einzelnen Fonds folgen einem immer wiederkehrenden, gleichbleibenden sachlogischen Aufbau mit hohem Wiedererkennungswert, der Vertriebspartnern wie Anlegern ein hohes Maß an Orientierung und Informationen bietet. Die Testate der Wirtschaftsprüfer sind bislang ohne irgendwelche Einschränkungen versehen worden. Anderweitige Auffälligkeiten oder Unregelmäßigkeiten konnten nicht festgestellt werden. Negative Berichterstattungen und Vorwürfen sind nicht bekannt.

Durch die sehr überzeugenden oben portraitierten Punkte Anlegerorientierung, Managementleistung, Objektbeschaffung und -qualität sowie Konzeptionierungsleistung hat LSI bereits für eine Reihe von Emissionen gute und sehr gute Ratingnoten vergeben können, die sich in dieser Häufigkeit und Güte bislang bei fast noch keinem anderen Emissionshaus wiederfinden lassen. LSI ist bisweilen immer noch das einzige Analysehaus in Europa, das regelmäßig wiederkehrend Ratingnoten für die Produkte der PATRIZIA GrundInvest vergibt.

**LSI Produkt Rating zum PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor: sehr gut -**

**LSI Produkt Rating zum PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen: gut**

**LSI Produkt Rating zum PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer: gut +**

**LSI Produkt Rating zum PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee: sehr gut -**

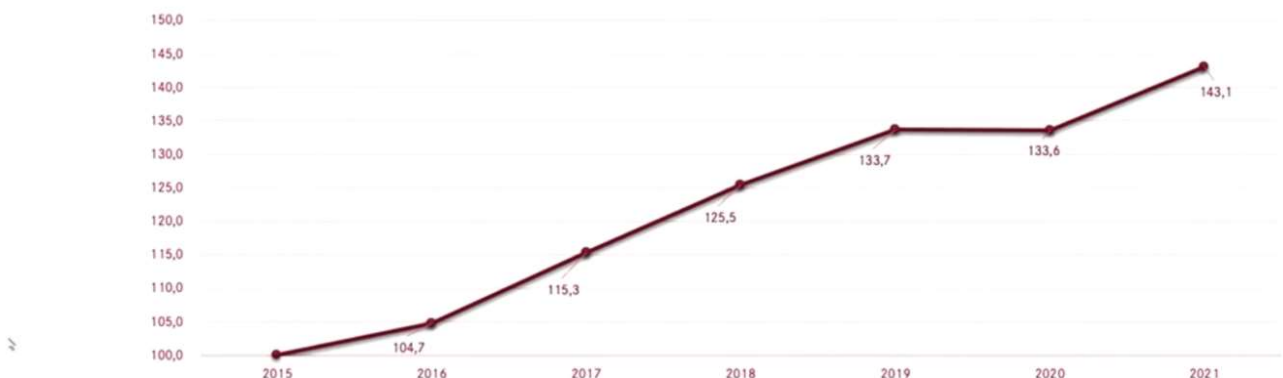
**LSI Produkt Rating zum PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim: gut +**

**LSI Produkt Rating zum PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus: sehr gut -**

Würde man sämtliche bis Ende 2021 emittierten und bewirtschafteten Fonds zusammenfassen und die aggregierte jährliche Wertentwicklung abbilden, so ergebe sich nachfolgende Kurve. Anhand der Grafik lässt sich auf eine sehr gute Standort- und Objektqualität wie auch einen äußerst belastbaren Auswahlprozess schließen; andernfalls wäre ein derart starker Leistungsgraf nicht zu erzielen gewesen.

Sowohl durch die hohe Objektqualität als auch die starke Assetmanagementleistung ist die PATRIZIA GrundInvest ebenso in der Lage, auch anspruchsvolle, gesetzlich regulierte wie auch satzungsmäßig beschränkte institutionelle Investoren zu bedienen. Dieser institutionelle Ansatz schafft gleichzeitig die Möglichkeit, weitere Erwerbsquellen zu erschließen oder Projekte anzufinanzieren.

### **Wertentwicklung – Immobilienindex PATRIZIAGrundInvest** (Index 2015 = 100 / Stand 31.12.2021)



Quelle: PATRIZIA GrundInvest; Hinweis: Diagramm nicht WphG-konform und nur zu internen Verwendung

Abgerundet wird das Bild der PATRIZIA durch ein hohes **soziales Engagement**, das die Unternehmensgruppe weit vor jeglicher Nachhaltigkeitsdiskussion aus eigener Überzeugung im Rahmen ihrer PATRIZIA Foundation seit nahezu zwei Jahrzehnten umsetzt. Hierbei wird benachteiligten Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt der dauerhafte Zugang zu Bildungseinrichtungen ermöglicht. Daneben werden auch Krankenhäuser und Kinderheime errichtet. Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest engagieren sich hier seit Jahren auf ehrenamtlicher Basis und die PATRIZIA SE trägt insgesamt alle anfallenden Verwaltungskosten zu 100 % aus eigenem Budget, um die maximale Effizienz der (externen) Spendengelder zu gewährleisten.



## Konklusion

Da die PATRIZIA GrundInvest noch ein relativ junger Marktteilnehmer ist, ist die Ergebnishistorie naturgemäß noch relativ überschaubar. Umso bemerkenswerter war das Ergebnis der bisher erfolgten ersten Fondsauflösung. Es zeigt sich, dass sich die gutachterlich festgestellten Werte tatsächlich realisieren lassen. Auf Grund der Attraktivität der Immobilien ist mit weiteren diesbezüglichen Ergebnissen auch zukünftig zu rechnen.

LSI Sachwertanalyse beobachtet und analysiert die PATRIZIA GrundInvest als einziges Analysehaus in Europa seit dem Jahr 2016 kontinuierlich und hat immer wieder Gespräche mit Verantwortlichen des Unternehmens geführt. Die bisherigen Analysen, Ratingnotenvergaben wie auch die generelle Einschätzung zu vorliegendem Hause haben sich sämtlich erfüllt bzw. sind zutreffend gewesen. Daher wird der Unternehmensgruppe auch weiterhin eine Managementleistung attestiert.

Aus den bisher gewonnenen Erkenntnissen, Beobachtungen, praktischen Erfahrungen, Recherchen und Analysen ist das **Management** personell, kompetenzmäßig und organisatorisch in der Lage, das gewählte **Geschäftsmodell** langfristig, nachhaltig und rentabel für Investoren zu betreiben, was durch erste **Leistungsnachweise** bereits untermauert werden konnte. Auf Basis dieser Analyse besteht die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass das Management in den nächsten Jahren das gezeigte Leistungsvermögen aufrechterhalten und die Erwartungen erfüllen kann.

Die von LSI interviewten handelnden Personen sind jederzeit auskunftsbereit und um größtmögliche Transparenz bestrebt gewesen. Rückfragen wurden stets ausführlich und zeitnah beantwortet. Die Analysearbeit wurde zu keinem Zeitpunkt behindert, beeinflusst oder in eine wohlgefällige Richtung gelenkt. Auf die Vergabe der LSI Rating-Note hatte die PATRIZIA zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit gehabt, Einfluss zu nehmen, da der PATRIZIA GrundInvest die Notenvergabe erst mit allgemeiner Marktveröffentlichung mitgeteilt worden ist (sog. Blind Rating Prozess).

## SWOT

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ stark positionierte Muttergesellschaft</li> <li>◆ stabile Gesellschafterverhältnisse</li> <li>◆ zielgerichtet gewachsene Firmenstruktur</li> <li>◆ sehr erfahrene, langjährige und kompetente Geschäftsführung</li> <li>◆ institutionelle Strukturen</li> <li>◆ langjährig aufgebautes und belastbares Netzwerk im Immobilienbereich</li> <li>◆ Abbildung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette inhouse</li> <li>◆ großer Fachkräftepool</li> <li>◆ konzerninterne Synergieeffekte</li> <li>◆ überzeugende Objektpipeline und hohe Objektqualität</li> <li>◆ lokale Repräsentanzen mit Assetmanager</li> <li>◆ belastbare Produktkonzeptionierungen</li> <li>◆ durchgängige Produktpipeline</li> <li>◆ sehr hohe Ausschüttungs- und Prognose-treue</li> <li>◆ leistungsabhängige und produktabhängige Vergütungsbestandteile</li> <li>◆ fairer Umgang mit Vertriebspartnern und Investoren</li> <li>◆ hohes soziales Engagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ relativ junges Emissionshaus</li> <li>◆ erst eine komplette Fondsabwicklung</li> <li>◆ konzerninterne Interessenskonflikte</li> <li>◆ konkurrierende Interessenlagen einiger Stakeholder</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ausbau der Repräsentanzen und Erschließung weiterer Immobilienmärkte</li> <li>◆ Stärkung der Marktposition</li> <li>◆ Akkumulierung weiteren (lokalen) Immobilien-Know-Hows</li> <li>◆ Erhöhung der Produktpipeline</li> <li>◆ gesteigerte Synergieeffektnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Überregulierung und steigende Regulierungskosten</li> <li>◆ politische Immobilienmarktinterventionen</li> <li>◆ Verlust von Schlüsselpersonen und -fachkräften</li> <li>◆ allgemeine Politik- und Wirtschaftsrisiken</li> <li>◆ exogene Marktverwerfungen</li> </ul>

## LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Research	ja

## LSI Rating zur Managementleistung der PATRIZIA GrundInvest: **sehr gut**

LSI Rating als Bewertung für die Wahrscheinlichkeit des Impacts und des Fähigkeitspotenzials des Managements:

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



## Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Auch stellt sie keine Geeignetheitsprüfung dar. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung sind alleine die genehmigten Verkaufsprospekte einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgten keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind den Verkaufsprospekten einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. LSI hält keinerlei Beteiligung an dem bewerteten Emissionshaus. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.