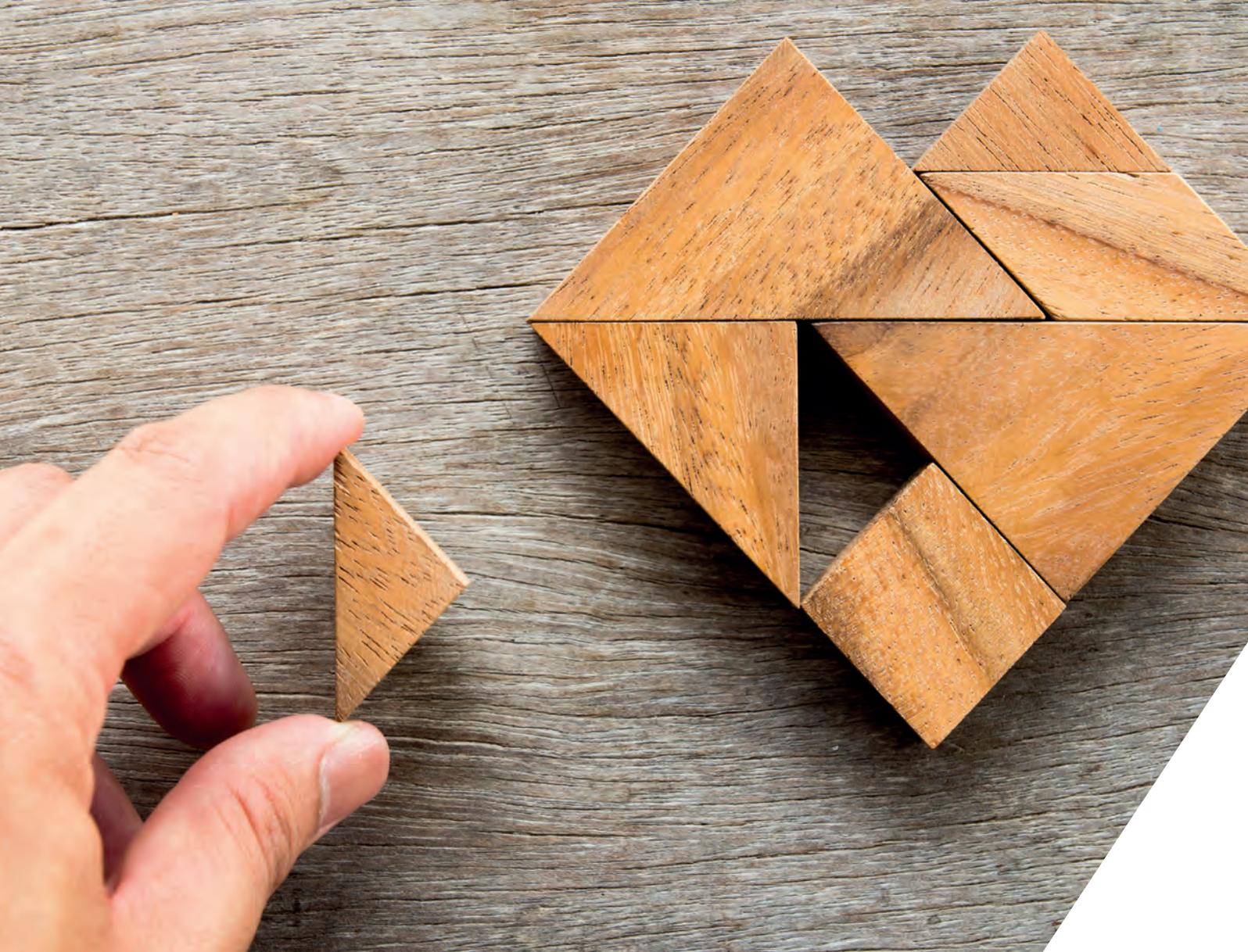


INFORMATIONEN FÜR STIFTUNGEN

# PATRIZIA GrundInvest Immobilienfonds



**Werbemitteilung** – Eine Veröffentlichung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Eine ausführliche und vollständige Darstellung des jeweiligen Produktangebots und der damit verbundenen Chancen und Risiken ist ausschließlich dem jeweiligen Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen.



# Inhaltsverzeichnis

Neue Wege der Kapitalanlage	04
Verantwortungsvoll verwalten	05
Rechtliche Rahmendaten	06
Bewährte Anlagestrategie für Stiftungen	07
Nachhaltigkeit und Verantwortung	14
Wichtige Fragestellungen und Unterlagen	20
Impressum/Hinweise	22

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,



**Andreas Heibrock**  
Geschäftsführer  
PATRIZIA GrundInvest



**Joachim Fritz**  
Geschäftsführer  
PATRIZIA GrundInvest

Stiftungen sind eine unverzichtbare Säule unserer Zivilgesellschaft und nehmen bedeutende soziale und gesellschaftspolitische Aufgaben wahr. Um diesen Beitrag auch weiterhin leisten zu können, ist die verantwortungsvolle Verwaltung und Vermehrung des Stiftungsvermögens mittels zeitgerechter Kapitalanlagen eine der zentralen Aufgaben jeder Stiftung. Diese Investments müssen dauerhafte und nachhaltige Erträge gewährleisten, um den eigentlichen Stiftungszweck verwirklichen zu können. Bei der Auswahl der Kapitalanlagen hat die Stiftung neben gesetzlichen Vorgaben auch die stiftungseigenen Anforderungen aus der Satzung oder den Anlagerichtlinien zu berücksichtigen. Das Stiftungsvermögen selbst ist dabei grundsätzlich in Gänze zu erhalten und darf nicht gefährdet werden.

Angesichts anhaltend niedriger Zinsen stehen die vermögensverantwortlichen Stiftungsorgane heute vor großen Herausforderungen. Vertraute Anlageklassen wie herkömmliche Zinsanlagen lassen derzeit nur minimale Vermögenszuwächse zu. Es gilt nun, besser rentierliche Anlagealternativen mit einem sinnvollen und angemessenen Chancen-Risiko-Profil in Erwägung zu ziehen.

Langfristig orientierte Immobilienanlagen sind aufgrund klassischer Eigenschaften wie Einkommensstabilität und Werthaltigkeit seit jeher ein sinnvoller und bewährter Portfoliobestandteil. Eine gute Diversifikation im Anlage-segment Immobilien können Stiftungen mit Investitionen in verschiedenartige Immobilienfonds erreichen. Als einer der führenden globalen Partner für europäische Immobilien-Investments verfügt PATRIZIA in diesem Bereich über langjährige und umfassende Erfahrungen.

Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Ihnen einen Überblick zu den Investitionsmöglichkeiten in diese Form der indirekten Immobilienkapitalanlage sowie wichtige Hinweise und Hilfestellung geben. Lernen Sie die Rahmenbedingungen für Investments von Stiftungen in die Beteiligungsangebote von PATRIZIA GrundInvest kennen. Wir laden Sie herzlich dazu ein.

**Andreas Heibrock**

**Joachim Fritz**

# Neue Wege der Kapitalanlage

## Niedrigzins erfordert innovative Strategien

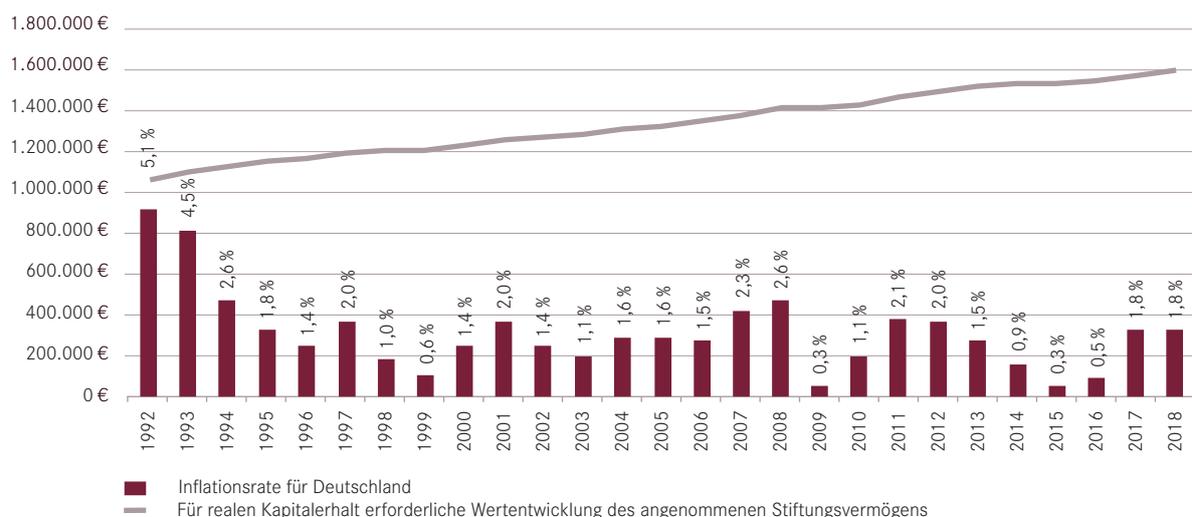
In früheren Jahren nahm die Kapitalanlage in oftmals mündelsicheren, festverzinslichen Wertpapieren einen Großteil der Vermögensanlage ein. Aufgrund der stark gesunkenen Zinssätze stehen Stiftungen bei dieser risikoarmen Anlagestrategie vor der Herausforderung, dass der Stiftungszweck mit den immer geringer werdenden erzielbaren Erträgen ggf. nicht mehr ausreichend verfolgt werden kann. Der reale, inflationsbereinigte Erhalt des Stiftungsvermögens wird nachhaltig gefährdet.

### Neuausrichtung notwendig

Nach einer Umfrage des Bundesverbands Deutscher Stiftungen ist es 2017 nur noch knapp zwei Drittel der Stiftungen gelungen, eine Rendite oberhalb der Jahresinflationsrate zu erwirtschaften. Um eine solche adäquate Rendite zu erwirtschaften, bedarf es – sofern noch nicht erfolgt – einer Neuausrichtung der Anlagestrategie hinsichtlich des Chancen-Risiko-Profiles. Wie lassen sich ausreichend Erträge erzielen, ohne dabei zu große Risiken einzugehen?

Investitionen in Sachwerte können im Rahmen eines diversifizierten Portfolios eine Lösung sein. Sie liefern einerseits langfristigen Werterhalt und -steigerung und erzielen andererseits regelmäßige, laufende Erträge. Sie bilden somit eine gute Balance zwischen Risiko und Rendite. Dies gilt insbesondere für mittel- bis langfristig vermietete Immobilien in wertstabiler Lage.

Exemplarische Darstellung der notwendigen Entwicklung eines Stiftungsvermögens zur Kapitalerhaltung im Zeitraum 1992 bis 2018

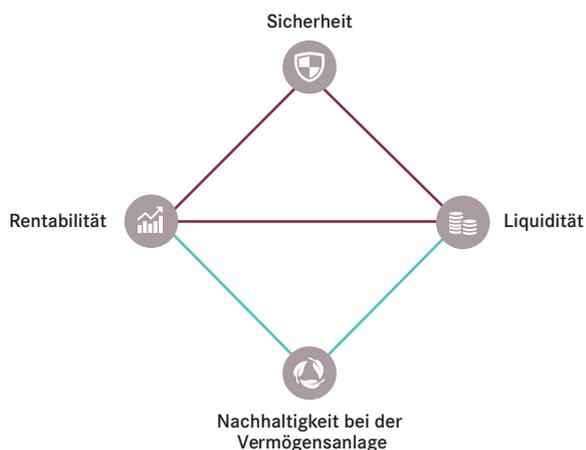


# Verantwortungsvoll verwalten

## Die geeignete Anlagestrategie

Das Stiftungsvermögen ist das Fundament einer jeden Stiftung und jede Stiftung strebt danach, eine möglichst hohe Rendite bei einem möglichst geringen Risiko zu erzielen. Dabei stehen die Ziele Rendite, Risiko und Liquidität in Konkurrenz zueinander, denn keine Anlageform kann alle drei Ziele in gleicher Weise erfüllen. Der Kanon der Anlagekriterien wird häufig ergänzt um eine vierte Dimension – die Nachhaltigkeit.

### Dimensionen des magischen Dreiecks/Vierecks



Innerhalb einer Anlageklasse (z.B. Immobilien) ist die Optimierung der oben genannten, zum Teil gegenläufigen Ziele nur bis zu einem gewissen Grad möglich. Unterschiedliche Anlageklassen helfen, ein Portfolio bezüglich eines bestmöglichen Risiko-Rendite-Profiles zu optimieren. Harry M. Markowitz erhielt im Jahr 1990 den Nobelpreis für seine Portfoliotheorie. Die Minderung des Risikos eines Wertverlustes wird durch eine Aufteilung der Investments nicht nur in unterschiedliche Werte, sondern auch in unterschiedliche Assetklassen erzielt. Hierbei muss man berücksichtigen, dass es Anlageklassen gibt, die miteinander korrelieren, das heißt, es existieren Anlageklassen, welche die gleichen Reaktionen auf ein bestimmtes Ereignis zeigen. Darüber hinaus gibt es aber auch Anlageklassen, die bei dem gleichen Ereignis völlig anders, oder gar nicht reagieren.

**Diversifikation schafft Sicherheit – unterschiedliche Anlageklassen optimieren das Risiko-Rendite-Profil des Portfolios.**

Die Korrelation von zwei unterschiedlichen Anlageklassen kann zwischen  $-1$  und  $+1$  liegen. Die  $+1$  beschreibt dabei eine absolut gleichlaufende Entwicklung, die  $-1$  eine absolut gegenläufige Entwicklung zweier verschiedener Anlageklassen. Der Wert null weist auf eine völlig unabhängige Entwicklung der beiden verglichenen Assetklassen hin.

Die Korrelation für den S&P 500-Index – mit den wertvollsten amerikanischen Unternehmen – und dem MSCI Europa, der in bedeutende europäische Unternehmen investiert, ist mit  $0,81$  zum Beispiel sehr hoch. Somit ist die Chance sehr groß, dass sich bei einer positiven Entwicklung des US-Aktienmarktes auch die europäischen Aktienmärkte positiv entwickeln werden und umgekehrt.

Die Korrelation von diesen beiden Aktienindizes und Immobilien ist mit je  $0,11$  dagegen kaum vorhanden, dies bedeutet eine weitestgehend unabhängige Wertentwicklung voneinander. Hochzins-Anleihen und Immobilien haben beispielsweise eine Korrelation von  $-0,79$ , d.h. die Entwicklung ist eher gegenläufig, steigt die eine Anlageklasse so fällt die andere und umgekehrt.

Nach der Analyse einer Vielzahl von Korrelationskennzahlen eignen sich Immobilieninvestitionen ideal als Ergänzung zu anderen Anlageklassen, sie verstetigen die Erträge und vermindern das Risiko in einem Portfolio.

# Rechtliche Rahmendaten

## Wichtige gesetzliche Grundlagen zum Kapitalerhalt

Das Stiftungsrecht wird im Wesentlichen im Bürgerlichen Gesetzbuch und den Landesstiftungsgesetzen geregelt. Gemeinnützige Stiftungen müssen außerdem die Vorgaben der Abgabenordnung beachten. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermögensanlage betreffen im Kern den Kapitalerhalt. Die Landesstiftungsgesetze bestimmen, dass das Stiftungsvermögen in seinem Bestand zu erhalten ist und Stiftungsgelder nach den Grundsätzen einer risikobewussten und wirtschaftlichen Vermögensverwaltung anzulegen sind. Der Stiftungsvorstand hat den Nachweis über den Kapitalerhalt des Grundstockvermögens vorrangig gegenüber der Stiftungsaufsicht zu erbringen.

Eine Ausnahme bildet die Verbrauchsstiftung, die zeitlich begrenzt ist und deren Stiftungsvermögen – und nicht nur dessen Erträge – für den Stiftungszweck verwandt werden dürfen.

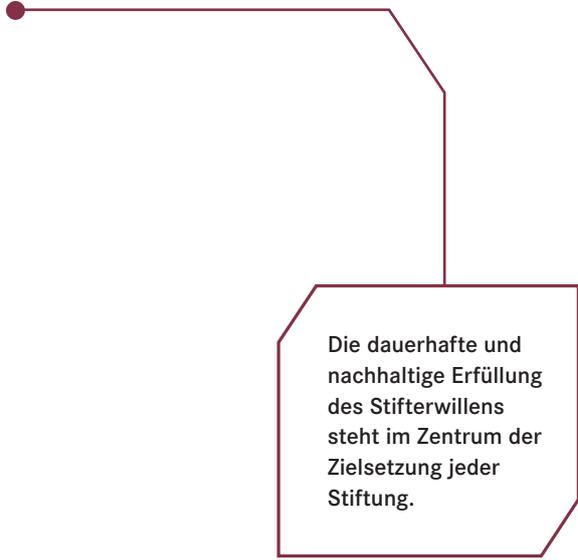
Wichtig zu wissen ist, dass Verluste im vermögensverwaltenden Bereich – realisiert oder nicht – nicht automatisch zum Verlust der Gemeinnützigkeit führen, wenn die Risikotragfähigkeit ausreichend ist. Allerdings sind Dauer-Verluste in der Vermögensverwaltung ein potentielles Risiko für die Gemeinnützigkeit.

Die dauerhafte und nachhaltige Erfüllung des Stifterwillens, so wie er in der Stiftungssatzung seinen Niederschlag gefunden hat, steht im Zentrum der Zielsetzung jeder Stiftung. Eine Stiftung verwirklicht diesen Zweck durch die Verwendung der Vermögenserträge. Eine zielgerichtete Umsetzung des Stifterwillens erfordert deshalb neben einer entsprechenden Kapitalausstattung eine dauerhaft erfolgreiche ertragsorientierte Vermögensverwaltung. Eine dauerhaft ertraglose Vermögensanlage wäre sowohl stiftungsrechtlich als auch gemeinnützigkeitsrechtlich problematisch.

Die Grundsätze einer risikobewussten und wirtschaftlichen Vermögensverwaltung schließen bestimmte Spekulationsgeschäfte (wie z.B. Termingeschäfte, Daytrading) weitgehend aus. Pflichtbewusst handelnde Stiftungsvorstände sorgen für eine breite Anlagenstreuung, um das Stiftungsvermögen durch Diversifizierung wertbeständig und laufend ertragreich anzulegen. Eine einseitige Anlagestrategie in risikobehaftete Anlagen ist in jedem Fall zu vermeiden. Die Anforderung einer breiten Streuung der Anlagen gilt in Bezug auf die Verteilung des Stiftungsvermögens auf unterschiedliche Anlageklassen aber auch innerhalb der jeweiligen Anlageklasse.

Die Investition von Teilen des Stiftungsvermögens in Immobilien oder Immobilienfonds ist in der Praxis üblich und ein bewährter Investmentansatz zur Verbesserung der Diversifikation.

Die aufsichtsrechtliche Zulässigkeit der Beteiligung einer Stiftung an einem regulierten Immobilienfonds hängt von mehreren Aspekten, insbesondere von der Stiftungssatzung und ggf. den Anlagerichtlinien der jeweiligen Stiftung ab. Zweifelsfälle lassen sich hier in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden, falls gewünscht, unter Einbindung unserer Netzwerkpartner aus dem Bereich der Rechts- und Steuerberatung im Vorfeld klären.



Die dauerhafte und nachhaltige Erfüllung des Stifterwillens steht im Zentrum der Zielsetzung jeder Stiftung.



# Bewährte Anlagestrategie für Stiftungen

## Immobilienfonds sind eine attraktive Alternative

Immobilien sind eine sachwertbasierte Alternative, um Vermögen wertgesichert, d.h. grundsätzlich unter Berücksichtigung von Inflations- und Marktwertentwicklungen, zu investieren. Neben dem klassischen Direkterwerb einer Immobilie – meist mit hohem finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwand verbunden – bieten indirekte Investitionen in regulierte, unterschiedlich strukturierte Immobilienfonds entscheidende Vorteile:

- ◆ Die jährlichen Auszahlungen auf das investierte Kapital bieten planbare Erträge und ermöglichen die Zweckerfüllung der Stiftung
- ◆ Anders als beim Direktinvestment sind bei Immobilienfonds die Investitionssummen geringer
- ◆ Mehrere unterschiedliche Fondsbeteiligungen ermöglichen eine breite Risikostreuung (Diversifikation) innerhalb der Anlageklasse. Etwa nach Nutzungsart, Standort und Mietvertrag
- ◆ Investoren profitieren von Kompetenz und Erfahrung des Asset- bzw. Fondsmanagers beim Erwerb, der Bewirtschaftung sowie der Veräußerung des Anlageobjekts
- ◆ Erfahrene Experten kümmern sich ganzheitlich und dauerhaft um die erworbenen Vermögensgegenstände. Der administrative Aufwand auf Seiten der Stiftung ist dementsprechend gering
- ◆ Die Anlage in Immobilienfonds bietet eine hohe Transparenz, denn auf Grundlage gesetzlicher Normen wird der Stiftung regelmäßig ein professionelles Reporting zur Verfügung gestellt



Erfolg schafft  
Vertrauen.  
Profitieren Sie  
von unserer  
Marktexpertise.

## Investieren mit erfahrenen und professionellen Anbietern

Nicht jeder sachwertbasierte Fonds eignet sich zur Investition für gemeinnützige Stiftungen. Neben der Konsistenz zu eigenen Anlagerichtlinien und Grundsätzen sowie stiftungsrechtlichen und gemeinnützigkeitsrechtlichen Anforderungen, sollten interessierte Stiftungen und ihre Berater bei der Prüfung möglicher Anlagen vor allem auf zwei Punkte achten:

- ◆ Bei dem ausgewählten Immobilienfonds sollte es sich aus Gründen der „Best Governance“ um einen regulierten und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistung (BaFin) genehmigten Fonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) handeln. So besteht für Investoren ein verlässlicher Rahmen sowie ein hohes Maß an Transparenz und Überwachung der verwalteten Gelder
- ◆ Der verwaltende Asset- und Fondsmanager des regulierten Immobilienfonds sollte über eine langjährige Immobilienexpertise und einen ausgezeichneten Leistungsnachweis, etwa eine Performance-Bilanz, verfügen

PATRIZIA ist der global führende Partner für paneuropäische Immobilien-Investments – mit Fokus auf Zuverlässigkeit und nachhaltigen Erfolg.

>35

Jahre  
Immobilienexpertise

23

Büros weltweit,  
18 davon in Europa

>42 Mrd.

Euro Assets  
under Management

# Investieren mit PATRIZIA: Sorgfältig ausgewählte Immobilien ermöglichen individuelle Angebote

Anlageformen für  
jede Stiftungsgröße  
– dank flexiblen  
Anlagesummen  
ab 5.000 Euro.

## Ausgewählt und mit Bedacht

PATRIZIA Immobilienfonds investieren gemäß den strengen gesetzlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) mit Fokus auf sorgfältig ausgewählte Objekte. Alle Details des Fondsangebots sowie Chancen und Risiken sind transparent dargestellt und können im jeweiligen Verkaufsprospekt eingesehen werden.

Im Regelfall sind Investmentvermögen der PATRIZIA vermögensverwaltend ausgestaltet und erzielen ihre wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Dividendenerträgen. Auch bei gemeinnützigen Stiftungen liegt regelmäßig in diesen Fällen kein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor – die Stiftungen erzielen somit keine gewerblichen Einnahmen mit den Einkünften aus dem Fonds.

## Passende Investments für jede Stiftung

Immobilien-Publikumsfonds von PATRIZIA GrundInvest ermöglichen Stiftungen bequem und einfach Investitionen in Sachwerte. Geringe Mindestanlagesummen, zum Teil bereits ab 5.000 Euro, bieten eine gute Einstiegsmöglichkeit in die Welt der Immobilien-Investments und ermöglichen eine gute Diversifizierung bei größeren Anlagesummen. Für sachkundige Anleger oder (semi-)professionelle Investoren offerieren wir Spezialfonds mit unterschiedlichen Anlagestrategien ab einer Mindestanlagesumme von 200.000 Euro.

Grundsätzlich können auf Basis der nachstehenden Ausführungen auch gemeinnützige Stiftungen an den Beteiligungsangeboten der PATRIZIA GrundInvest partizipieren und

Anteile an der Fondsgesellschaft erwerben. Allerdings ersetzen die Angaben der vorliegenden Übersicht keine eigenverantwortliche, rechtliche und steuerliche Prüfung durch die Stiftung sowie deren Rechts- und Steuerberater in Bezug auf Stiftungsgesetze, der individuellen Stiftungssatzung oder Anlagerichtlinien.

## Transparenz

Die einzelnen Fondsgesellschaften bilanzieren gemäß geltender, aufsichtsrechtlicher Vorschriften und Regelungen nach KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung). In deren Rahmen werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft zu aktuellen Markt-/Verkehrswerten bilanziert. Dies führt bei stabiler Marktlage dazu, dass die Auszahlungen aus realisierten Ergebnissen grundsätzlich ertragswirksam zu vereinnahmen sind. Die Anlageobjekte der Immobilienfonds werden einer jährlichen Bewertung durch unabhängige Gutachter unterzogen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Immobilienfonds weist zudem regelmäßig den Nettoinventar- bzw. den Anteilswert der Beteiligung aus.

Zum Schutz der Anleger begleitet eine unabhängige Verwahrstelle die laufende Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft. In Bezug auf das verwahrte Investmentvermögen gilt das unter anderem in aufsichtsrechtlich entscheidenden Details wie z.B. der Überwachung von Zahlungsströmen. Außerdem prüft die Verwahrstelle die Vereinbarkeit mit dem zugrundeliegenden Kapitalanlage-recht und mit vertraglichen Grundlagen des jeweiligen Investmentvermögens.

# Chancen und Risiken

## Chancen der Beteiligung

Ein Investment in einen Immobilienfonds von PATRIZIA GrundInvest kann für gemeinnützige Stiftungen eine interessante Anlagemöglichkeit im Immobilienbereich sein, die folgende Chancen bietet:

- ◆ Immobilien als Sachwertinvestition mit Fokus auf realem Vermögenserhalt
- ◆ Alternative mit wenig Verwaltungsaufwand zur Direktinvestition in Immobilien. Professionelles Management der Immobilie bzw. des Alternativen Investmentfonds (AIF) durch PATRIZIA, einen der größten Immobilien-Assetmanager in Europa, und damit Nutzung der über 35-jährigen Erfahrung im Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien
- ◆ Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich auch für gemeinnützige Stiftungen (nach eigenverantwortlicher Einzelfallprüfung) möglich
- ◆ Geringe Korrelation zu den Finanzmärkten (mögliche Reduzierung des Gesamtrisikos eines Portfolios)
- ◆ Langfristig prognostizierte Cashflows ermöglichen stabile laufende Erträge
- ◆ Regelmäßiges Reporting von PATRIZIA GrundInvest an die Investoren zum Verlauf der Beteiligung
- ◆ Transparenz und Nachvollziehbarkeit durch umfassende Informationen zu den zu Grunde liegenden Kalkulationen rund um das Immobilien-Investment

## Risikohinweise

Folgende Risiken für gemeinnützige Stiftungen sind im Rahmen der Wahrung des Kapitalerhalts besonders hervorzuheben:

- ◆ Risiken betreffend die Entwicklung von erzielbaren Mieten und der Immobilienpreise
- ◆ Risiken im Zusammenhang mit den Fremdfinanzierungsverpflichtungen wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen
- ◆ Nähere Ausführungen zu den vorgenannten Risiken sowie weitere Risiken sind im jeweiligen Verkaufsprospekt ausführlich dargestellt. Daneben ist bei gemeinnützigen Stiftungen das Verlustrisiko der Gemeinnützigkeit zu beachten, welches sich aus einer unzureichenden Risikostreuung der Anlagen und einer einseitigen, überwiegend risikobehafteten Anlagestrategie ergeben kann. Die Rechtsprechung sieht einen Verstoß gegen die Verpflichtung der Stiftungen zum Kapitalerhalt dann nicht als gegeben an, wenn i.S.e. sachgerechten Risikostreuung die Investition in einen Immobilienfonds als Beimischung erfolgt

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die jeweilige Fondsgesellschaft birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge in Form von Auszahlungen auch (Verlust-)Risiken.





„Unsere Beteiligung an den Immobilienfonds der PATRIZIA zahlt sich für viele kulturelle und soziale Einrichtungen Oberfrankens aus. Insbesondere in den aktuellen Niedrigzinszeiten müssen wir als Stiftung neue Wege in unserer Anlagestrategie gehen, um unsere gemeinnützigen Förderungen fortsetzen zu können. PATRIZIA GrundInvest ist für uns dabei ein erfahrener und verlässlicher Partner, mit deren vielfältigen Anlagelösungen wir unser Portfolio noch breiter diversifizieren.“

Stefan Seewald, Geschäftsführer der Oberfrankenstiftung

„PATRIZIA steht unseren kirchlichen Kunden mit ausgewählten Immobilienprojekten zur Seite. Dabei spielt die „Nachhaltigkeit“ eine wesentliche Rolle. PATRIZIA ist ein verlässlicher Partner bei der Umsetzung von Anlage-richtlinien kirchlicher Investoren.“

Manfred Sonnenschein, Vorstandsmitglied der Bank im Bistum Essen



# Nachhaltigkeit und Verantwortung

## Von Beginn an

Gemeinnützige Stiftungen leisten wertvolle und vielfältige Beiträge zum Wohl der Gesellschaft. Soziale, ökologische, ethische und andere Nachhaltigkeitsaspekte spielen für Stiftungen bei der Auswahl ihrer Partner oft eine herausragende Rolle.

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ hat mittlerweile gesellschaftlich und politisch stark an Bedeutung gewonnen, für PATRIZIA war es von Beginn an elementar, auch in diesem Bereich Verantwortung zu übernehmen. Im Fokus steht dabei verantwortungsvolles Handeln gegenüber Stakeholdern sowie im Hinblick auf Umwelt und Gesellschaft.

### Nachhaltigkeit als Geschäftsgrundlage

Das Hauptziel jedes Unternehmens ist es, Gewinne zu erwirtschaften und zu wachsen. Doch zu welchem Preis? Für PATRIZIA ist es wichtig, Wachstum nachhaltig zu erreichen. Denn nur gesunde Gesellschaften und eine intakte Umwelt können die Grundlage für die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA bilden und sind zentrale Elemente des langfristigen Erfolgs.

### Wandel vorantreiben

Weltweit betrachtet haben Immobilien einen beträchtlichen Energiebedarf und somit eine signifikante CO<sub>2</sub>-Emission, die den Klimawandel vorantreibt. Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über 42 Mrd. Euro trägt PATRIZIA eine große Verantwortung. PATRIZIA verpflichtet sich zu bewusstem Handeln und versteht sich darüber hinaus als Motor des Wandels in der Immobilienbranche. Dieses Verantwortungsbewusstsein beeinflusst die tägliche Arbeit und führt zu fortlaufenden Verbesserungen der gesamten PATRIZIA Gruppe.



Nachhaltigkeit und die Verantwortung gegenüber allen Stakeholdern, gegenüber der Umwelt und unserer Gesellschaft stehen im Fokus unseres Handelns.

## Nachhaltigkeit ist Chefsache

### Das ESG-/Nachhaltigkeits-Komitee

Das Nachhaltigkeitsprogramm ESG von PATRIZIA umfasst die Bereiche Environmental (Ökologie und Umweltschutz), Social (soziale und gesellschaftliche Verantwortung) und Governance (Unternehmensführung).

Das gesamte ESG-Programm der PATRIZIA Gruppe ist auf der obersten Ebene des Unternehmens angesiedelt. Die Leitung des ESG-Komitees obliegt dem Chief Operating Officer (COO).

Eine eigens bestellte Nachhaltigkeitsmanagerin organisiert und koordiniert alle relevanten Aufgabenstellungen im Rahmen der konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie. Das ESG Komitee ist eines der sechs Exekutivkomitees, die direkt an das Management Board von PATRIZIA berichten, es besteht aus elf dauerhaften Mitgliedern sowie zahlreichen Arbeitsgruppen.





## PATRIZIA handelt: Weniger CO<sub>2</sub>

Eine der geschäftspolitischen Leitlinien von PATRIZIA ist die Integration umweltfreundlicher Standards, wo immer möglich. Ziel ist es, Immobilien zu managen, die modernen Gebäudestandards für Energie- und Wassereffizienz, Abfallreduzierung sowie Gesundheit und Sicherheit entsprechen. Oder im besten Fall aktuelle Anforderungen gar übertreffen.

### Erneuerbare Energien

Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) verantwortet weltweit rund 80% der Treibhausgase, die unter anderem Ursache der Erderwärmung sind. Die EU hat sich darauf verständigt, bis 2030 die Emissionen um 40% (gemessen Stand von 1990) zu verringern.

PATRIZIA unterstützt diese Vorgehensweise ausdrücklich. Unter anderem mit folgenden, konkreten Maßnahmen:

- ◆ Seit 2015 wird das gesamte niederländische Immobilienportfolio mit Ökostrom versorgt
- ◆ 2018 hat PATRIZIA das gesamte deutsche Immobilienportfolio auf erneuerbare Energien umgestellt



Diese nachhaltigen Maßnahmen sparen jährlich rund 40.000 Tonnen umweltschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen und schonen natürliche Ressourcen. Zusätzlich zum ökologischen Aspekt hat diese umweltfreundliche Maßnahme auch positive, finanzielle Auswirkungen für die Mieter der Immobilien. Dank der Umstellung können die Energiekosten der Mieter gesenkt und jährlich rund 1 Mio. Euro eingespart werden. Aktuell sucht PATRIZIA nach Möglichkeiten, um auch das restliche europäische Immobilienportfolio auf erneuerbare Energien umzustellen. Es ist Zeit, dass alle Immobilien umweltfreundlicher werden.

Für PATRIZIA  
ist es wichtig,  
Wachstum  
nachhaltig zu  
erreichen.

## Innovation Lab

Durch die fortschreitende Digitalisierung ergeben sich auch für Immobilienverwaltung und -management interessante Ansatzpunkte, mittels digitaler Lösungen aktiv Ressourcen zu schonen. Das PATRIZIA Innovation Lab analysiert und implementiert hierfür neue Technologien und Lösungen in allen Bereichen des Unternehmens (Green PropTech).



**PATRIZIA**  
CHILDREN FOUNDATION



## PATRIZIA Children Foundation – Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

PATRIZIA legt Wert darauf, die Gesellschaft angemessen am eigenen geschäftlichen Erfolg teilhaben zu lassen. Aus diesem Grund wurde bereits vor mehr als 20 Jahren die PATRIZIA Children Foundation gegründet. Mit langjährigem Know-how und hohem Engagement werden seit 1999 weltweit Orte geschaffen, die Kindern und Jugendlichen Geborgenheit, Sicherheit, Kraft und Perspektive geben.

- ◆ Insgesamt wurde bereits mehr als 200.000 Kindern und Jugendlichen weltweit der Zugang zu Bildung und die Chance auf eine bessere Zukunft ermöglicht
- ◆ Die PATRIZIA Gruppe übernimmt sämtliche Verwaltungskosten in der Kinderhausstiftung, somit fließt jede Spende zu 100% in den Bau von Schulen, Krankenhäusern oder Kinderheimen
- ◆ Bis heute hat die PATRIZIA Children Foundation in zehn Ländern insgesamt 16 Einrichtungen gebaut. Darunter Schulen, Krankenhäuser und Kinderheime. Weitere Engagements, etwa in Indien und Bhutan, sind bereits in Planung
- ◆ Die PATRIZIA Children Foundation ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Stiftungen

Mitglied im



Bundesverband  
Deutscher  
Stiftungen

# Wichtige Fragestellungen und Unterlagen

## Diese Fragen sind zu klären:

Folgende Gesichtspunkte können – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – bei der Anlageentscheidung eine Rolle spielen:

### 1. Gesetzliche Anforderungen

- a. Existieren landesstiftungsrechtliche Anforderungen an Vermögensanlagen?
- b. Bestehen gemeinnützigkeitsrechtliche Vorgaben?
- c. Bestehen generelle oder spezielle, behördliche Anzeigepflichten oder Genehmigungserfordernisse?

### 2. Stiftungsgeschäft (Stifterwille), Satzung, Anlagerichtlinien

- a. Korrespondiert die Anlage mit dem Stifterwillen, so wie er in der Stiftungssatzung seinen Niederschlag gefunden hat?
- b. Existieren Regelungen zur zulässigen Beteiligung und deren prozentualer Höhe für Anlagen in Fonds und/oder Immobilien?
- c. Sollen ethische, soziale, ökologische oder andere besondere Kriterien bei der Vermögensanlage berücksichtigt werden (hierzu siehe auch die Kapitel „Nachhaltigkeit und Verantwortung“ in dieser Broschüre)?

### 3. Portfoliostruktur, Bestandserhaltung, Grundsätze der Risikodiversifikation

- a. In welchem Verhältnis stünde die Anlage zu anderen Portfoliobestandteilen wie Renten, Aktien, Barreserven, Private Equity und ggf. anderen alternativen Investments?
- b. Ist bereits ein angemessener Anteil des Portfolios in Immobilien investiert?
- c. Passt die Anlage unter Beachtung einer angemessenen Risikodiversifizierung in Wohn-, Gewerbe- und sonstige Immobilien an unterschiedlichen Standorten zu etwa bereits vorhandenen Immobilien-Investments?
- d. Kann die eingeschränkte Handelbarkeit der Anlage ein Risiko für die Portfoliostruktur darstellen, z.B. bei Wertveränderungen der Anlage oder des übrigen Portfolios?
- e. Korrespondieren die voraussichtlichen, bei vorsichtiger Einschätzung zu erwartenden Mittelrückflüsse aus der Anlage mit dem Mittelrückflussbedarf?
- f. Erfüllt die Anlage die erforderlichen Transparenzkriterien?

Bei Unklarheiten für die Anlageentscheidung ist es empfehlenswert, einen sachkundigen spezialisierten Berater zu Rate zu ziehen.

## Diese Unterlagen werden benötigt:

- ◆ Unterzeichnete Freistellungserklärung (i.d.R. Teil der Beitrittsdokumentation)
- ◆ Aktueller Auszug Stiftungsregister/-verzeichnis (sofern vorhanden)
- ◆ Kopien werden von folgenden Unterlagen benötigt:
  - Satzung mit etwaigen Anlagen, z.B. Anlagerichtlinien
  - Anerkennungsurkunde der Stiftungsaufsichtsbehörde
  - Vertretungsbescheinigung (ausgestellt durch die jeweils zuständige Aufsichtsbehörde)
  - Unterschriftenverzeichnis
  - Nachweis zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit (sofern vorhanden)  
(z.B. Kopie Feststellungs- oder Freistellungsbescheid vom Finanzamt)
  - Aktueller Personalausweis oder Reisepass
    - aller vertretungsberechtigten Personen (Vorstand). Sofern eine andere vertretungsberechtigte Person, z.B. ein Bevollmächtigter, handelt, ist auch für diese eine persönliche Identitätsprüfung vorzunehmen (nebst Ausweiskopie). Wenn eine vertretungsberechtigte Person eine juristische Person ist, benötigen wir zusätzlich einen Nachweis, i. d. R. in Form eines Registerauszugs, aus dem Firma, Name, Rechtsform, Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und ggf. Registernummer hervorgehen
    - aller wirtschaftlich Berechtigten. Ein wirtschaftlich Berechtigter ist die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht, oder die natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird (§ 1 Abs. 6 GwG)

# Impressum/Hinweise

Die Einzelheiten zu den Immobilienfonds von PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie insbesondere neben den Chancen vorhandene Risiken, die mit diesen Investitionen als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem jeweiligen allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Anlegern wird empfohlen, vor Anlageentscheidung einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist jeweils zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z.B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Im Rahmen einer Beteiligung wird keine Zusicherung gegeben, dass die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Anlageziele tatsächlich erreicht werden. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Diese Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbemitteilung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Allein aufgrund der Werbemitteilung kann kein Beitritt in die jeweilige Fondsgesellschaft erfolgen. Der jeweilige Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de) verfügbar.

© PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand: Dezember 2019

Die stiftungs- und gemeinnützigkeitsrechtlichen Hinweise wurden erstellt in Zusammenarbeit mit Dr. Julia Runte, RA/StB, Esche Schümann Commichau, Hamburg. Auch wenn die hier enthaltenen Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt wurden, kann für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit keinerlei Haftung übernommen werden. Die vorliegenden Informationen ersetzen keine individuelle Beratung, so dass für Entscheidungen auf Basis dieser Informationen keine Verantwortung übernommen werden kann.

# Die zuverlässige Anlagealternative für Stiftungen

---

## PATRIZIA GrundInvest Immobilienfonds

### Aktuelle Herausforderung für Stiftungen

Stiftungen sind zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf eine Vermehrung des Stiftungsvermögens angewiesen. Den Regularien nahezu jeder Stiftung ist jedoch zu eigen, dass zur Realisierung des Stiftungszwecks nur Kapitalerträge verwandt werden dürfen, das Stiftungsvermögen selbst aber in Gänze zu erhalten ist. Angesichts dauerhafter Niedrigzinsen lassen klassische Zinsanlagen derzeit jedoch nur minimale Vermögenszuwächse zu und erschweren damit die Arbeit der Stiftungen.

### Warum Immobilienfonds von PATRIZIA GrundInvest?

Als führender Partner für paneuropäische Immobilien-Investments hat PATRIZIA jahrzehntelange und umfassende Erfahrungen. Die angebotenen Fonds sind gesetzlich reguliert und unterliegen den strengen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). PATRIZIA GrundInvest bietet abhängig von der gewünschten Investitionssumme – beginnend mit geringen Investitionssummen ab 5.000 Euro, über Spezialfonds ab 200.000 Euro bis hin zu Individuallösungen – maßgeschneiderte Lösungen.

Passend zum gesellschaftlichen Beitrag gemeinnütziger Stiftungen ist auch für PATRIZIA das soziale und gesellschaftliche Engagement ein zentraler Bestandteil. Von Beginn an war es für PATRIZIA wesentlich, in diesem Bereich sowie gegenüber Stakeholdern, der Umwelt und der Gesellschaft Verantwortung zu übernehmen. Etwa mit der PATRIZIA Children Foundation. Mehr dazu unter PATRIZIA Nachhaltigkeit und Verantwortung in dieser Broschüre.

**PATRIZIA GrundInvest**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
**PATRIZIA Bürohaus**  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag  
[www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de)

Hinweise zum Datenschutz:  
[www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz)