

- wAI -

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Schmidtner

FINANCE

hanseatisch & kompetent

IHR VERMITTLER

**SCHMIDTNER GMBH**

POSTFACH 62 04 40

22404 HAMBURG

TEL.: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0

FAX: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50

E-MAIL: [INFO@SCHMIDTNER-GMBH.DE](mailto:INFO@SCHMIDTNER-GMBH.DE)

# WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## **PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“)**

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um ein geschlossenes Publikums-Investmentvermögen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „PATRIZIA“) bestellt.

## **ZIELE UND ANLAGEPOLITIK**

### **Anlagestrategie, -politik und -ziel**

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt (wie untenstehend beschrieben), welches diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Weitere Sachwerte sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden. Im Übrigen gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB. Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft umfasst die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer Liquiditätsreserve sowie sämtliche weitere Maßnahmen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Im Rahmen der Anlagepolitik bezieht PATRIZIA im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen alle relevanten Risiken mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise erhebliche wesentliche negative Auswirkungen auf die Rentabilität einer Investition der Fondsgesellschaft haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren. Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert (§ 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB). Anlageziel der Fondsgesellschaft ist es, den Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren zu lassen. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

### **Beschreibung der Anlageobjekte**

Das in den Jahren 1992/93 fertiggestellte, gemischt genutzte Anlageobjekt liegt auf einem rd. 13.507 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486, mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Das Anlageobjekt ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

### **Investitions- und Finanzierungsplan**

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft betragen bei durchgreifender Betrachtung 104.821.500 Euro. Diese sollen durch eingezahltes Eigenkapital in Höhe von voraussichtlich 53.821.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag) sowie über ein auf Ebene der vorgeschalteten Objektgesellschaft aufgenommenes langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 51.000.000 Euro finanziert werden. Durch den Einsatz von Fremdkapital soll die Eigenkapitalrendite der Fondsgesellschaft und somit mittelbar die Eigenkapitalrendite der Anleger und damit die Auszahlungen an diese, im Vergleich zu einer Finanzierung ausschließlich über Eigenkapital, gesteigert werden, sofern die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investitionen (sog. Hebel- oder Leverage-Effekt). Die Fondsgesellschaft darf Fremdkapital nur bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB gesetzlich vorgesehenen Höhe und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Fremdkapitalaufnahme marktüblich sind. Das auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommene Darlehen wird bei der Berechnung der vorgenannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft berücksichtigt. Für die Fondsgesellschaft ist die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, bis zur gesetzlich möglichen Höhe gemäß § 263 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die vorstehend genannten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Fondsgesellschaft bzw. Objektgesellschaft wird mit Transaktionsgebühren der PATRIZIA und darüber hinaus mit den auf die Transaktion entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen bzw. Dritter (ggf. auch unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des entsprechenden Geschäfts) belastet. Die Fondsgesellschaft bzw. Objektgesellschaft wird weiterhin mit den im Zusammenhang mit der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren, belastet. Sie entstehen zusätzlich zu den nachstehend unter „Kosten“ aufgeführten weiteren Kosten und können die Rendite der Fondsgesellschaft erheblich mindern.

### **Emissionskapital, Mindestbeteiligung und Platzierungsfrist**

Das Emissionskapital der Fondsgesellschaft beträgt voraussichtlich 51.230.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag). Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 31.12.2023, wobei PATRIZIA die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2024 verlängern kann.

### **Verwendung der Erträge**

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der PATRIZIA als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### **Rechte und Pflichten der Anleger**

Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über die PATRIZIA als Treuhandkommanditist und können unter gewissen Umständen später die Umwandlung in eine direkte Beteiligung verlangen. Aus dieser mittelbaren unternehmerischen Beteiligung an der Fondsgesellschaft erwachsen Rechte (insbesondere das Recht auf Ergebnisverteilung und Auszahlungsanspruch, Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte, Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag).

### **Laufzeit**

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2037 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Der Anleger hat kein Recht, seinen Anteil an der Fondsgesellschaft zurückzugeben. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

### **Empfehlung**

Da eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen ist, ist eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die über ihren Beteiligungsbetrag vor Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft vollständig oder teilweise verfügen wollen.

## RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

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 Fondsgesellschaft birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge in Form von Auszahlungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei einer negativen Entwicklung kann dies für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der angestrebten Auszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag und ggf. der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens (z. B. durch eine Kreditfinanzierung der Beteiligung).

- **Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts:**  
Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die PATRIZIA noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Umbau und Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Es können Schadensereignisse eintreten, die unter Umständen nicht oder nicht vollständig versichert oder versicherbar sind. Auch Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und / oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Die konkreten und ggf. massiven Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.
- **Fremdfinanzierung:**  
Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit einem Darlehen finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen ist. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen des Darlehens zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung des Darlehens und / oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das Anlageobjekt betrieben wird.
- **Liquiditäts- und Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung:**  
Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und / oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:**  
Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der PATRIZIA und der Fondsgesellschaft sowie der zeitgleichen Wahrnehmung der Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditist durch die PATRIZIA) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die PATRIZIA und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen (einschließlich der Grunderwerbsteuerlichen), rechtlichen und / oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für sich ändernde Rechtsprechung, Verwaltungspraxis oder Rechtsvorschriften.
- **Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:**  
Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 6 „Risiken“, zu entnehmen.

## KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der von der Fondsgesellschaft gezahlten Kosten und Vergütungen ist dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 8 „Kosten“, zu entnehmen.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag 5% der vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage (Beteiligungsbetrag)

Rücknahmeabschlag Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich.

Neben dem Ausgabeaufschlag erhalten die PATRIZIA und der Platzierungsgarant in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von insgesamt bis zu 11,94% der Kommanditeinlagen der Anleger (Initialkosten).

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.

### Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten rd. 1,10% p. a.

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen (u. a. laufende Verwaltungsvergütung der PATRIZIA und der Verwahrstelle, Haftungsvergütung des Komplementärs, Kosten für Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte) handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr deutlich schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten. Bei den dargestellten laufenden Kosten handelt es sich um sämtliche in dem relevanten Geschäftsjahr bei der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft angefallenen Kosten und sonstigen Zahlungen, die als Prozentwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft kalkuliert bzw. festgestellt werden (sog. „Gesamtkostenquote“), wobei die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten sowie hierauf etwaige nicht als Vorsteuer geltend zu machenden Umsatzsteuern sowie Steuern hierbei nicht berücksichtigt sind.

## Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren

Die PATRIZIA hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft, wenn und sofern zum Berechnungszeitpunkt die Anleger ihre geleisteten Kommanditeinlagen (wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft ausgekehrt wird) zurückgezahlt bekommen haben und darüber hinaus eine Gesamtausschüttungsrendite in Höhe von 4,5 % (bezogen auf ihre geleistete Kommanditeinlage) für den Zeitraum vom Beitritt in die Fondsgesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben.

Vergütung bei Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. dem Anlageobjekt

Bei Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. dem Anlageobjekt erhält die PATRIZIA eine einmalige Vergütung (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) von 1,5 % des (ggf. anteiligen) vereinbarten Verkaufspreises für die Immobilie.

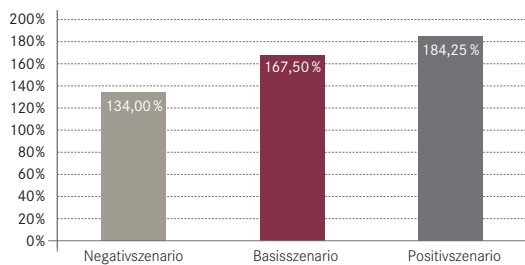
Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Aus den erhobenen Kosten werden die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft sowie der Vertrieb ihrer Anteile finanziert. Die Kosten und Vergütungen beschränken das potentielle Anlagewachstum und verringern die Ertragschancen des Anlegers.

## AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE UNTER VERSCHIEDENEN MARKTBEDINGUNGEN

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst gegründet wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potentiellen Wertentwicklung dargelegt.

### Gesamtrückflüsse vor Steuern (Prognose)



Das Basisszenario basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt exemplarisch für die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft bezogen auf volle Kalenderjahre die Erzielung der angestrebten Gesamtausschüttungsrendite aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft i.H.v. 4,5 % p. a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlags und vor Steuern). Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Bei einer tatsächlich kürzeren Laufzeit der Fondsgesellschaft, z. B. aufgrund entsprechender Marktentwicklungen, können sich die angestrebten Gesamtrückflüsse entsprechend ermäßigen. Mit Schwankungen in der Höhe der ggf. möglichen jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

Das Negativszenario unterstellt eine negative Abweichung (minus 20 %) bezogen auf die angestrebte Gesamtausschüttungsrendite. Eine negative Abweichungen kann sich insbesondere aus höheren Kosten (z. B. aus zusätzlich erforderlichen Investitionen in das Anlageobjekt, aus höheren Vermietungs-, Verwaltungs- und / oder Finanzierungskosten), aus geringeren Mieteinnahmen (z. B. durch Leerstand,

durch negative Marktmietentwicklung) und aus einem geringeren Verkaufserlös für das Anlageobjekt (z. B. aufgrund einer entsprechenden Marktentwicklung) ergeben. Das Positivszenario unterstellt eine positive Abweichung (plus 10 %) bezogen auf die angestrebte Gesamtausschüttungsrendite, wobei sich positive Abweichungen insbesondere aus geringeren Kosten und / oder aus höheren Mieteinnahmen bzw. einem höheren Verkaufserlös ergeben können. Die genannten Rentabilitätskennziffern sind jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) und verstehen sich nach allen Kosten und Steuern auf Fondsebene, jedoch vor Steuern und ggf. weiterer individueller Kosten auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen Abweichung nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann (siehe hierzu vorstehenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

## PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle der Fondsgesellschaft ist Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main.

Der Anleger erhält in der jeweils geltenden Fassung den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) zu dieser Vermögensanlage und evtl. Nachträge hierzu, die „wesentlichen Anlegerinformationen“ und den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos in deutscher Sprache zu üblichen Geschäftszeiten, nach seiner Wahl auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise als pdf-Dokument, in CD-Form oder auf Verlangen in Papierform), bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit der Geschäftsanschrift Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg oder als pdf-Download auf der Internetseite der PATRIZIA unter [www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de).

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden dem Anleger während der Platzierungsphase auf der Internetseite der PATRIZIA bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt.

Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus der Anlage der Liquiditätsreserve in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind im Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts dargestellt.

Die PATRIZIA kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Die Fondsgesellschaft und die PATRIZIA sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 10.02.2022.