

# 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 Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“)**

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen (im Folgenden auch „Fonds“), der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. 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 Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den bereits existierenden Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht, zu tätigen. Auf der Grundlage der Vorgaben der Anlagebedingungen soll neben der Investition in diesen Zielfonds in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände investiert werden, mit dem Ziel einer weitergehenden Diversifikation. Im Übrigen gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB. Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählen insbesondere der (ggf. mittelbare) Erwerb und das Halten von zulässigen Vermögensgegenständen sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve. Die Fondsgesellschaft darf nur nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 KAGB investieren. Dieser Grundsatz gilt als erfüllt, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Die Fondsgesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Anlageziel der Fondsgesellschaft ist es, dass ihre Anleger in Form von Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) an den Ergebnissen aus den Investitionen der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in geeignete Zielfonds, anteilig partizipieren. So werden für den Zeitraum nach Abschluss der Investition des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände Auszahlungen während der geplanten Fondslaufzeit von rd. 3,5 % – 4,0 % p. a. sowie eine Gesamtrendite von > 4,5 % p. a. (jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern auf Anlegerebene) angestrebt. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

### **Beschreibung der möglichen Investitionen**

Das Fondskonzept sieht die Anlage des zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals zu mindestens 70 % in Immobilienfonds vor, deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle und / oder alternative Wohnimmobilien an europäischen Standorten vorsieht und / oder in Immobilienfonds, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten. Dabei wird für diesen Teil der zulässigen Investitionen der Fondsgesellschaft 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den PATRIZIA Europe Residential Plus investiert werden. Gemäß seiner Anlageziele strebt dieser Zielfonds bei durchgreifender Betrachtung an, laufende Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien sowie einen Vermögenszuwachs zu erzielen, der durch Erwerb und Realisierung von Potenzialen von Immobilien dieses Zielfonds und deren Verwertung realisiert werden soll. In diesem Zusammenhang wird auf Ebene des Zielfonds über dessen Fondslaufzeit eine durchschnittliche Gesamtrendite von >5 % p. a. angestrebt, wobei hiervon nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase 3,75 % – 4,25 % p. a. an die Investoren des Zielfonds ausgezahlt werden sollen (Ausschüttungsrendite). Diese genannten Rentabilitätskennziffern verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag an diesem Zielfonds und nach allen Gebühren, Kosten und Steuern auf Zielfondsebene (individuelle Kosten und Steuern auf Ebene der Anleger des Zielfonds, im vorliegenden Fall der Fondsgesellschaft nebst ihrer Anleger, sind nicht berücksichtigt). Die Fondsgesellschaft soll ergänzend mindestens 15 % des zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in einen oder mehrere weitere Immobilienfonds investieren, dessen bzw. deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in eine oder mehrere Immobilien an europäischen Standorten (einschließlich der Bundesrepublik Deutschland) vorsieht.

### **Investitions- und Finanzierungsplan**

Konzeptgemäß finanziert die Fondsgesellschaft ihre Investitionen nebst ihrer Kosten und Aufwendungen ausschließlich über das Eigenkapital der Anleger, so dass auf Ebene der Fondsgesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen werden soll. Auch wenn dieses konzeptgemäß nicht geplant ist, darf die Fondsgesellschaft gemäß ihren Anlagebedingungen Fremdkapital nur bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB gesetzlich vorgesehenen Höhe und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Fremdkapitalaufnahme marktüblich sind. 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.

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

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft erhöht sich durch den Beitritt von Anlegern und die damit verbundene Ausgabe von mittelbar gehaltenen Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft. Die Anzahl der angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft („Emissionskapital“) ist nicht beschränkt und die Höhe des Emissionskapitals ist nicht definiert bzw. begrenzt und steht somit erst zum Ende der Platzierungsfrist konkret fest. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 5.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Zeichnungsfrist endet spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 30.12.2020, wobei PATRIZIA die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2021 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. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung 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 Investitionen der Fondsgesellschaft in geeignete Zielfonds sind i.d.R. für eine Laufzeit von länger als zehn Jahren geplant. Allerdings sind nur Investitionen in geschlossene Zielfonds mit grundsätzlich begrenzter Laufzeit möglich. Nach Liquidation der Zielfonds ist vorgesehen, die Rückflüsse hieraus jeweils an die Anleger auszukehren, wobei dies für die einzelnen Zielfonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Laufzeit der Fondsgesellschaft erfolgen kann. Auch wenn konzeptgemäß, d.h. bei ggf. vorheriger Auflösung der Zielfonds bzw. Veräußerung aller Vermögensgegenstände die Fondsgesellschaft auch deutlich früher enden kann, ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.03.2038 ausgelegt und sieht darüber hinaus etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger der Fondsgesellschaft vor. 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. der Zielfonds:**  
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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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, bei durchgreifender Betrachtung insbesondere von der Entwicklung der relevanten Immobilien- und Kapitalmärkte. Die Erträge der Fondsgesellschaft bzw. des PATRIZIA Europe Residential Plus, weiterer Zielfonds und anderer Vermögensgegenstände 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 z. B. die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung der den Zielfonds zu Grunde liegenden Anlageobjekte anfallen. Ferner kann der Ertrag der den Zielfonds zu Grunde liegenden Immobilien ganz oder teilweise ausfallen. Dies wiederum kann sich negativ auf den Ertrag der Fondsgesellschaft auswirken.
- **Fremdfinanzierung:**  
Die Zielfonds und / oder deren Immobiliengesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen können. Die Investitionen auf Zielfondsebene können insofern zum Teil mit Darlehen finanziert werden, die unabhängig von der Einnahmesituation des jeweiligen Zielfonds bzw. der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital des entsprechenden Zielfonds bzw. der entsprechenden Immobiliengesellschaft schneller aufgezehrt wird. Hieraus kann sich auch ein deutlich erhöhtes wirtschaftliches Risiko für die Fondsgesellschaft ergeben.
- **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 (ggf. nebst Ausgabeaufschlag) des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:**  
Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen zwischen PATRIZIA und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. PATRIZIA und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, 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 eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Das steuerliche Risiko auf Ebene des Anlegers, beispielsweise die Behandlung der Fondsbeteiligung als solche und möglicher Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) und / oder Kapitalrückzahlungen aus der Fondsgesellschaft an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem alleine zu tragen. Entsprechendes gilt, soweit sich solche steuerliche Risiken auf Ebene der Fondsgesellschaft, des PATRIZIA Europe Residential Plus, weiterer Zielfonds, deren Immobiliengesellschaft(en) oder anderer Investitionsvehikel realisieren.
- **(Semi-)Blind Pool Risiken / Risiko der fehlenden Diversifikation:**  
Es steht derzeit noch nicht abschließend fest, in welche Vermögensgegenstände die Fondsgesellschaft investieren wird. Sie wird zwar den größten Teil ihrer möglichen Investitionen konzeptgemäß in den PATRIZIA Europe Residential Plus investieren, dieser Zielfonds hat jedoch seine Investitionsphase noch nicht abgeschlossen. Es steht insofern noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien die Fondsgesellschaft, gerade auch mittelbar über die Zielfonds, investieren wird (sog. „(Semi-)Blind Pool“). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Möglichkeit der Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen. Auch können die Ergebnisse nicht bzw. nur schwer geplant bzw. geschätzt werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Zielfonds entsprechend dem Anlageziel geeignete Immobilien erwerben können. Sollte dies nicht gelingen, lassen sich die Anlageziele nicht erreichen. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts steht weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich Investitionen erfolgen können. Dies hängt auch vom Platzierungserfolg während der Emissionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft aber auch der Zielfonds und von der anteiligen Erlangung von Fremdkapital ab. Zwar streben die Fondsgesellschaft als auch die Zielfonds eine Größenordnung für die zu tätigen Investitionen an, ob diese jedoch erreicht werden kann, ist nicht einzuschätzen. Tatsächlich können sich ein deutlich geringeres Investitionsvolumen oder auch ein deutlich größeres Investitionsvolumen und auch abweichende Zeitpunkte für die Durchführung von Investitionen ergeben. Hieraus können sich aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren (z. B. Fixkosten und deren Auswirkungen auf die Rentabilität bei unterschiedlichem Fondsvolumen) negative Auswirkungen auf die erreichbare Rentabilität und die Wertentwicklung der Fondsanteile ergeben. Auch kann die gewünschte Diversifizierung durch eine Vielzahl von Investitionen und damit eine Vielzahl von unterliegenden Immobilien sich bei unterschiedlichem, vor allem geringerem als geplantem Fondsvolumen ggf. nicht erreichen lassen, so dass höhere Konzentrations- und Diversifikationsrisiken entstehen.
- **Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:**  
Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder 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 Zustimmungspflichtigkeit 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 erhält die PATRIZIA und / oder Dritte in der Platzierungsfrist einmalige Vergütungen (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von insgesamt bis zu 3,5% der Kommanditeinlagen der Anleger (Initialkosten).

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von der Beteiligung eines Anlegers vor der Beteiligung abgezogen wird.

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

Laufende Kosten	rd. 1,20 % davon auf Ebene der Fondsgesellschaft rd. 0,32 % davon auf Ebene der Zielfonds/Investitionen in Vermögensgegenstände rd. 0,88 %
-----------------	--

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten (u. a. laufende Verwaltungsvergütung der PATRIZIA und der Verwahrstelle, Haftungsvergütung des Komplementärs, Kosten für Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte) handelt es sich, insbesondere aufgrund des vorliegenden (Semi-)Blind Pool Fondskonzepts und dem damit verbundenen Umstand, dass die Investitionen und damit verbundenen Kosten noch nicht bzw. nicht abschließend feststehen, um eine Kostenschätzung, wobei sich aufgrund des (Semi-)Blind Pool Fondskonzepts die geschätzten Angaben nur auf Zeiträume nach Abschluss der Investitionsphase beziehen. Dies trifft auch für die ausgewiesenen laufenden Kosten auf der Ebene der Zielfonds/Investitionen in Vermögensgegenstände zu. 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 angefallenen Kosten und sonstigen Zahlungen, die als Prozentwert im Verhältnis zum durchschnittlichen gemäß der Anlagebedingungen adjustierten 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 hierbei nicht berücksichtigt sind.

## Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft 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 Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Kommanditeinlagen (wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft ausgekehrt wird) und darüber hinaus in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 % (bezogen auf ihre geleistete Kommanditeinlage) für den Zeitraum vom Beitritt in die Fondsgesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben.

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 wird die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft sowie der Vertrieb ihrer Anteile finanziert. Die Kosten und Vergütungen beschränken das potenzielle Anlagewachstum und verringern die Ertragschancen des Anlegers.

## FRÜHERE WERTENTWICKLUNG / MÖGLICHE AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

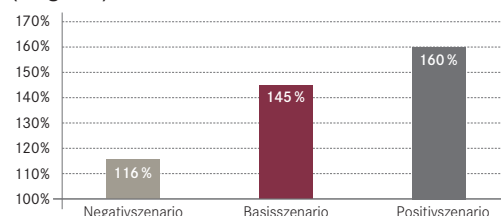
Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst gegründet wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine Schätzung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

Das Basisszenario basiert grundsätzlich auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt eine Gesamttrendite von 4,5 % p. a. nach Abschluss der Investitionsphase. Zudem soll insbesondere aus den Veräußerungserlösen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) bis zum Ende der Fondslaufzeit erfolgen.

Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Ausschüttungen / Entnahmen ist zu rechnen. Das Negativszenario unterstellt eine negative Abweichung (minus 20 %) bei den jährlichen Ausschüttungen / Entnahmen sowie den Veräußerungserlösen im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation. Das Positivszenario unterstellt eine positive Abweichung (plus 10 %) bei den jährlichen Ausschüttungen / Entnahmen sowie den Veräußerungserlösen im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation.

Die genannten Rentabilitätskennziffern des Fonds verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) und nach allen Kosten und Steuern auf Fondsebene, individuelle Kosten und Steuern auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind nicht berücksichtigt. 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.

### Aussichten für die Gesamtrückflüsse vor Steuern (Prognose)



## PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle der Fondsgesellschaft ist Hauck & Aufhäuser Privatbankiers 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, 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.immobiliien.patrizia.ag/immobilienfonds](http://www.immobiliien.patrizia.ag/immobilienfonds)) 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.

Welche Einkünfte eine natürliche Person, die in Deutschland steuerlich ansässig ist und die Beteiligung an der Fondsgesellschaft in ihrem steuerlichen Privatvermögen hält, erzielt, hängt u. a. von den Anlagen der Fondsgesellschaft ab. Soweit die Fondsgesellschaft in den PATRIZIA Europe Residential Plus investiert und die Fondsgesellschaft konzeptgemäß steuerlich als vermögensverwaltend gilt, erzielen solche Privatanleger insofern konzeptgemäß Kapitalerträge in Form von sog. Investmenterträgen, die der Einkommensteuer grundsätzlich zu dem Abgeltungsteuersatz von 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und ggf. der Kirchensteuer unterliegen. Eine Teilfreistellung von 80 % dieser Investmenterträge ist möglich (sofern der PATRIZIA Europe Residential Plus wie geplant stets mehr als 50 % seines Vermögens in Immobilien außerhalb Deutschlands investiert; sofern der Fonds stets mehr als 50 % seines Vermögens in Immobilien (auch innerhalb Deutschlands) investiert, kommt unter Umständen eine Teilfreistellung von 60 % der Einkünfte zur Anwendung). Soweit die Fondsgesellschaft andere Anlagen tätigt, hängt die Besteuerung der Erträge hieraus von deren Ausgestaltung ab; insofern kommen insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Betracht, die der Einkommensteuer mit den progressiven Steuersätzen von bis zu 47,475 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und ggf. der Kirchensteuer unterliegen würden. 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.

Dieser Fonds als auch 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 25.10.2019