

# 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 Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“ oder „Investmentgesellschaft“)**

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen (im Folgenden auch „Fonds“ genannt), der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim 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 Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. mittelbare) Investition in das Anlageobjekt (wie untenstehend beschrieben), welches langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. 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 die (ggf. mittelbare) Investition in das Anlageobjekt, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer Liquiditätsreserve. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten und der Mieterstruktur im Anlageobjekt mit zahlreichen Nutzern unterschiedlicher Branchen ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Fondsgesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert. Weitere Vermögensgegenstände in Form von Sachwerten sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden. Anlageziel des Investmentvermögens einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der 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 partizipiert. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

### **Beschreibung des Anlageobjekts**

Das noch fertigzustellende Anlageobjekt, eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Büro, Praxis, Einzelhandel, Gastronomie, (betreutes) Wohnen und Pflege, Hotel und Parken) liegt auf einem rd. 5.126 qm großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mülheim, Blatt 13539, Flur 66, Flurstücke 72, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 150, 151 und 153 sowie Blatt 5666, Flur 66, Flurstück 14 1, mit der Adresse Friedrich-Ebert-Straße 35, 37, 39 und weitere in 45468 Mülheim. Die Liegenschaft ist an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

### **Investitions- und Finanzierungsplan**

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft betragen bei durchgreifender Betrachtung 76.611.000 Euro. Diese sollen durch eingezahltes Eigenkapital in Höhe von voraussichtlich 41.411.000 Euro sowie über ein (ggf. auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommenes) langfristiges Darlehen in Höhe von 35.200.000 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. Ein ggf. auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommenes 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 hat bei wirtschaftlicher Betrachtung die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und ggf. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte entstehenden Transaktions- und Investitionskosten zu tragen. 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 beläuft sich auf 39.420.000 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 31.12.2019, wobei PATRIZIA die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2020 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 Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2034 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, entweder mit Ablauf des 31.12.2019, falls der Erwerb des Anlageobjekts bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder 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.
- **Fremdfinanzierung:**  
Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit einem Darlehen finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft zu bedienen ist. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungskonditionen 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 ist, 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 11,87 % 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. 1,30 %

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen (u. a. laufendeungsvergütung 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 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 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 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.

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 vereinbarten Verkaufspreises für die Immobilie.

Einzelbedingt 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

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2015 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2017 betrug 10.000 Euro. Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2018 betrug 20.000 Euro. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

**Warnhinweis:** Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Da die Wertentwicklung in der Vergangenheit dem Anleger kein ausreichendes Verständnis für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft vermittelt, findet sich nachstehend eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge vor Steuern bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potentiellen Wertentwicklung.

**Das Basisszenario** basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt, dass bis einschließlich des Jahres, bevor gemäß Anlagestrategie eine Veräußerung des Anlageobjekts angestrebt wird, durchschnittliche Auszahlungen in Höhe von 4,5% p. a. (vor Steuern und bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) an die Anleger erfolgen, darüberhinausgehende Zeiträume wurden aus kaufmännischer Vorsicht mit null angesetzt, und anschließend aus dem Veräußerungserlös im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags erfolgt. Das Anlageobjekt wird mit Fertigstellung voraussichtlich im 3. Quartal 2019 übernommen. Daher erfolgen Ausschüttungen entsprechend zeitanteilig. Gemäß Verkaufsprospekt erfolgen die Auszahlungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres, im vorliegenden Fall also erstmals zum 30.06.2020. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

**Das Negativszenario bzw. das Positivszenario** unterstellt betreffend der möglichen Auszahlungen an die Anleger während der angestrebten Laufzeit der Fondsgesellschaft, dass sich gegenüber dem Basisszenario eine negative bzw. positive Abweichung insoweit ergibt, dass sich ausschließlich der jährliche Saldo aus der Bewirtschaftung des Anlageobjekts bis zum exemplarisch angenommenen Jahr der Veräußerung um 10% verschlechtert bzw. um 5% verbessert, wobei die Verschlechterung um 10% bzw. die Verbesserung um 5% auch für den Veräußerungserlös berücksichtigt wurde. Ansonsten bleiben die Positionen des Basisszenarios unverändert, wobei etwaige erfolgsabhängige Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht berücksichtigt wurden.

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 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 (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.

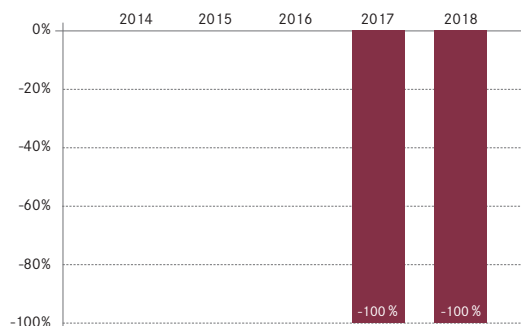
Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Anlage der Liquiditätsreserve in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig 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.

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 05.06.2019.

### Wertentwicklung in der Vergangenheit



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

