

Leitfaden zur Beitrittsvereinbarung

(für juristische Personen)

PATRIZIA GrundInvest Helsinki

1. Allgemeine Hinweise

1.1. Kommunikation per eMail

Wir kommunizieren modern und schlank aufgestellt – »Papierberge« und unübersichtliche Unterlagen gehören der Vergangenheit an.

Alle wesentlichen und gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen finden Sie im **PATRIZIA-Fondsportal**. Über die Einstellung neuer Dokumente informieren wir per eMail an die persönliche, bei uns hinterlegte eMail Adresse. Die Bereitstellung des PATRIZIA-Fondsportals ist kostenfrei. Die Registrierung erfolgt über unsere Homepage www.patrizia-immobilienfonds.de.

Neben der Bereitstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtpublikationen bietet dieses Vorgehen die Möglichkeit, auch über zusätzliche, wertvolle Themen, z.B. über aktuelle Entwicklungen, neu abgeschlossene Mietverträge, etc. zu informieren.

Nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. keine eMail Adresse vorhanden) versenden wir die Informationen zum Fonds per Post. In diesem Fall versenden wir lediglich die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtpublikationen und verzichten auf die o.a. Zusatzinformationen. Für die Aufbereitung und den Versand der Unterlagen in Papierform wird eine jährliche Gebühr in Höhe von EUR 20,00 fällig. Dieser Betrag wird mit den gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages entnehmbaren Beträgen verrechnet.

Unterstützen Sie die digitale Zukunft!

1.2. Etwaige Erfordernis einer Freistellungsvereinbarung

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren (**bezüglich steuerlicher Sachverhalte prospektierter Anlegerkreis**). Insbesondere der Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts sowie der Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“ gilt daher ausschließlich für Anleger, die diese Voraussetzung erfüllen.

Wer nicht vorstehende Kriterien erfüllt (z.B. juristische Personen wie gemeinnützige Stiftungen oder vermögensverwaltende Kapitalgesellschaften, natürliche Personen die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten) und gleichwohl nicht zum gemäß Verkaufsprospekt „ausgeschlossenen Personenkreis“ gehört (siehe nachstehenden Abschnitt 1.3) kann grundsätzlich eine Zeichnung durch

zusätzliche Einreichung einer Freistellungserklärung durchführen. Das Formular für die Freistellungsvereinbarung ist Bestandteil der Beitrittsvereinbarung für juristische Personen

In der Freistellungserklärung wird vereinbart, dass die in dem Verkaufsprospekt dargelegten steuerlichen Sachverhalte nicht auf den Anleger zugeschnitten sind und der Anleger eine eigenverantwortliche steuerliche Analyse vor einer Beteiligung vornehmen sollte. Der Anleger stellt insofern das Investmentvermögen mit seinen Organträgern bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft von etwaigen Ansprüchen frei.

1.3. Ausgeschlossener Personenkreis

- ◆ Staatsangehörige der Vereinigten Staaten von Amerika einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete („USA“).
- ◆ Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung für die USA (z.B. „Green Card“).
- ◆ Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz in den USA haben und eine Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder eine solche anbieten.
- ◆ Vorstehendes gilt für sämtliche juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigenden Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.
- ◆ Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaare in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnliche Personenmehrheiten nach ausländischem Recht.

2. Hinweise zur Beitrittsvereinbarung

2.1. Angaben des Vermittlers

Hier werden die Kontaktdaten des Anlageberaters bzw. Anlagevermittlers hinterlegt.

2.2. Persönliche Angaben des Unterzeichners (im Folgenden »Anleger«)

Hier werden die persönlichen Angaben des Anlegers hinterlegt. Wichtig hierbei ist die Angabe des Ansprechpartners und dessen E-Mail-Adresse für den Zugang zum PATRIZIA Fondsportal.

2.3. Auszahlungskonto

Die Auszahlung erfolgt jeweils zum 30. Juni des Folgejahres auf das im Zeichnungsschein an dieser Stelle angegebene Konto.

Während der laufenden Platzierungsphase erfolgt die Auszahlung ggf. zeitanteilig.

2.4. Beteiligungssumme – Ausgabeaufschlag

Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Fondsgesellschaft muss **mindestens € 10.000** betragen. Alle Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Eine Unterschreitung der Mindestbeteiligung ist nicht möglich.

2.5. Selbstauskunft für juristische Personen gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung

Die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung sowie das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz erfordern die Abfrage der steuerlichen Ansässigkeit des Anlegers im Wege einer Selbstauskunft.

Erläuterungen zu den Definitionen

1. Aktiver NFFE

Gemäß Abschnitt VI Unterabschnitt B Nummer 4 der Anlage I zum deutsch-amerikanischen Abkommen gilt ein NFFE (Definition s. u. 10.), der eines der folgenden Kriterien erfüllt, als „Aktiver NFFE“:

- a) Weniger als 50 % der Bruttoeinkünfte des NFFE im vorangegangenen Kalenderjahr oder einem anderen geeigneten Meldezeitraum sind passive Einkünfte. Zugleich sind weniger als 50 % der Vermögenswerte, die sich während des vorangegangenen Kalenderjahrs oder eines anderen geeigneten Meldezeitraums im Besitz des NFFE befanden, Vermögenswerte, mit denen passive Einkünfte erzielt werden oder erzielt werden sollen.
- b) Die Aktien des NFFE werden regelmäßig an einer anerkannten Wertpapierbörse gehandelt oder der NFFE ist ein verbundener Rechtsträger eines Rechtsträgers, dessen Aktien an einer anerkannten Wertpapierbörse gehandelt werden.
- c) Der NFFE wurde in einem amerikanischen Außengebiet gegründet und alle Eigentümer des Zahlungsempfängers sind tatsächlich in diesem amerikanischen Außengebiet ansässig (sogenannte „bona fide residents“).
- d) Der NFFE ist eine nicht US-amerikanische Regierung, eine Regierung eines amerikanischen Außengebiets, eine internationale Organisation, eine nicht US-amerikanische Notenbank oder ein Rechtsträger, der im Alleineigentum mindestens einer der vorgenannten Institutionen steht.
- e) Die Tätigkeiten des NFFE bestehen im Wesentlichen im (vollständigen oder teilweisen) Besitzen der ausgegebenen Aktien einer oder mehrerer Tochtergesellschaften sowie in der Finanzierung und Erbringung von Dienstleistungen für diese Tochtergesellschaft(en). Diese Tochtergesellschaften dürfen nicht als Finanzinstitut tätig sein. Die vorgenannten Kriterien erfüllt ein NFFE jedoch nicht, wenn er als Anlagefonds tätig ist (oder sich als solcher bezeichnet). Dies gilt z.B. für Beteiligungskapitalfonds, Wagniskapitalfonds, sogenannte „Leveraged-Buyout-Fonds“ oder Anlageinstrumente, deren Zweck darin besteht, Gesellschaften zu erwerben oder zu finanzieren und anschließend Anteile an diesen Gesellschaften als Anlagevermögen zu halten.
- f) Der NFFE betreibt noch kein Geschäft und hat auch in der Vergangenheit kein Geschäft betrieben. Er legt jedoch Kapital in Vermögenswerten an mit der Absicht, ein anderes Geschäft als das eines Finanzinstituts zu betreiben. Zusätzlich darf das Gründungsdatum des NFFE nicht länger als 24 Monate zurückliegen.
- g) Der NFFE war in den vergangenen fünf Jahren kein Finanzinstitut und veräußert derzeit seine Vermögenswerte oder führt eine Umstrukturierung durch mit der Absicht, eine andere Tätigkeit als die eines Finanzinstituts fortzusetzen oder wieder aufzunehmen.
- h) Die Tätigkeit des NFFE besteht vorwiegend in der Finanzierung und Absicherung von Transaktionen mit oder für verbundene Rechtsträger, die keine Finanzinstitute sind. Ferner erbringt der Rechtsträger keine Finanzierungs- oder Absicherungsleistungen für Rechtsträger, die keine verbundenen Rechtsträger sind. Maßgeblich ist hierbei, dass der Konzern dieser verbundenen Rechtsträger vorwiegend eine andere Geschäftstätigkeit als die eines Finanzinstituts ausübt.
- i) Der NFFE erfüllt alle der folgenden Anforderungen:

- ◆ Er wird in seinem Ansässigkeitsstaat ausschließlich für religiöse, gemeinnützige, wissenschaftliche, künstlerische, kulturelle oder erzieherische Zwecke errichtet und unterhalten;
- ◆ er ist in seinem Ansässigkeitsstaat von der Einkommensteuer befreit;
- ◆ er hat keine Anteilseigner oder Mitglieder, die Eigentums- oder Nutzungsrechte an seinen Einkünften oder Vermögenswerten haben;
- ◆ nach dem geltenden Recht des Ansässigkeitsstaates oder den Gründungsunterlagen des Rechtsträgers dürfen seine Einkünfte und Vermögenswerte nicht an eine Privatperson oder einen nicht gemeinnützigen Rechtsträger ausgeschüttet oder zu deren Gunsten verwendet werden, außer
 1. in Übereinstimmung mit der Ausübung der gemeinnützigen Tätigkeit des Rechtsträgers,
 2. als Zahlung einer angemessenen Vergütung für erbrachte Leistungen oder
 3. als Zahlung in Höhe des Marktwerts eines vom Rechtsträger erworbenen Vermögensgegenstands, und
- ◆ nach dem geltenden Recht des Ansässigkeitsstaates oder den Gründungsunterlagen des Rechtsträgers müssen bei seiner Abwicklung oder Auflösung alle seine Vermögenswerte an einen staatlichen Rechtsträger oder eine andere gemeinnützige Organisation verteilt werden oder fallen der Regierung des Ansässigkeitsstaates des Rechtsträgers oder einer seiner Gebietskörperschaften als Eigentum zu.

2. Ausgenommene wirtschaftlich Berechtigte

Nach Abschnitt I der Anlage II zum deutsch-amerikanischen Abkommen gehören hierzu die Bundesrepublik Deutschland, ihre Länder oder eine ihrer Gebietskörperschaften sowie sämtliche öffentlich-rechtlichen Rechtsträger und sonstige im Alleineigentum dieser Körperschaften stehenden Rechtsträger, sofern diese keine Verwahrinstitute, Einlageninstitute oder spezifizierten Versicherungsgesellschaften sind, die Bundesrepublik Deutschland-Finanzagentur GmbH, Anstalten im Sinne des Finanzmarktstabilisierungsfondsgesetzes, Institute, die öffentlich-rechtliche Rechtsträger sind oder anderweitig im Alleineigentum einer relevanten Regierung stehen und einen gesetzlichen Förderauftrag haben, nicht als Geschäftsbanken auftreten und nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 des Körperschaftsteuergesetzes von der Steuer befreit sind, die Deutsche Bundesbank, Dienststellen internationaler Organisationen oder der Europäischen Union in Deutschland, die steuerbefreit sind, sowie Pensionsfonds, die unter den Voraussetzungen des Artikels 10 Absatz 11 des deutsch-amerikanischen Doppelbesteuerungsabkommens berechtigt sind, Abkommensvergünstigungen zu beanspruchen.

Hierzu gehören auch entsprechende ausländische Rechtsträger, die nach den einschlägigen Ausführungsbestimmungen des Finanzministeriums der Vereinigten Staaten als ausgenommene wirtschaftlich Berechtigte gelten.

3. Beherrschende US-Person

Eine oder mehrere natürliche Person(en), die Staatsbürger der Vereinigten Staaten oder steuerlich in den Vereinigten Staaten ansässig sind und als Beherrschende Person einen nicht US-amerikanischen Rechtsträger kontrollieren. Als Beherrschende Person gilt:

- a) Bei Gesellschaften, die nicht an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes notiert sind und keinen dem Gemeinschaftsrecht entsprechenden Transparenzanforderungen im Hinblick auf Stimmrechtsanteile oder gleichwertigen internationalen Standards unterliegen, jede natürliche Person, welche unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapitalanteile hält oder mehr als 25 % der Stimmrechte kontrolliert.
- b) Bei rechtsfähigen Stiftungen und Rechtsgestaltungen, mit denen treuhänderische Vermögen verwaltet oder verteilt oder die Verwahrung oder Verteilung durch Dritte beauftragt wird, oder diesen vergleichbaren Rechtsformen,
 - ◆ jede natürliche Person, die als Treugeber handelt oder auf sonstige Weise 25 % oder mehr des Vermögens kontrolliert;
 - ◆ jede natürliche Person, die als Begünstigte von 25 % oder mehr des verwalteten Vermögens bestimmt worden ist;
 - ◆ die Gruppe von natürlichen Personen, zu deren Gunsten das Vermögen hauptsächlich verwaltet oder verteilt werden soll, sofern die natürliche Person, die Begünstigte des verwalteten Vermögens werden soll, noch nicht bestimmt ist;
 - ◆ jede natürliche Person, die auf sonstige Weise unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss auf die Vermögensverwaltung oder Ertragsverteilung ausübt.

4. Einlageninstitut

Ein Rechtsträger, der im Rahmen gewöhnlicher Bankgeschäfte oder einer ähnlichen Geschäftstätigkeit Einlagen entgegennimmt.

5. FATCA

Foreign Account Tax Compliance Act; US-amerikanische Regelungen zur Offenlegung und Verhinderung von Steuerhinterziehung durch US-Steuerpflichtige mittels (aus Sicht der USA) ausländischer Konten und Depots.

6. FATCA-konforme Finanzinstitute

Abschnitt II der Anlage II zum deutsch-amerikanischen Abkommen beschreibt die Voraussetzungen, unter denen deutsche Finanzinstitute als FATCA-konform gelten („Kleine Finanzinstitute mit lokalem Kundenstamm“). Unterabschnitt B enthält Regelungen zu regulierten Investmentvermögen. Diese gelten als FATCA-konform, wenn die Anteile von oder über Finanzinstitute gehalten werden, die keine nicht teilnehmenden Finanzinstitute sind. Der Status als FATCA-konform gilt auch für

Investmentvermögen, die Anteile in physischer Form ausgegeben haben. Das gilt jedoch nur bis zum 31. Dezember 2016. Dann müssen die Anteile eingelöst sein bzw. sie dürfen nicht mehr verkehrsfähig sein.

Zu den FATCA-konformen Finanzinstituten gehören auch entsprechende ausländische Rechtsträger, die nach den einschlägigen Ausführungsbestimmungen des Finanzministeriums der Vereinigten Staaten als FATCA-konform gelten.

7. FFI

Foreign Financial Institution; damit bezeichnet der US-amerikanische Fiskus ein (aus Sicht der USA) ausländisches Finanzinstitut.

8. Finanzinstitut im Sinne von FATCA

Ein Verwahrinstitut, ein Einlageninstitut, ein Investmentunternehmen oder eine spezifizierte Versicherungsgesellschaft.

9. Investmentunternehmen

Ein Rechtsträger, der gewerblich eine oder mehrere der folgenden Tätigkeiten für einen Kunden ausübt (oder der von einem Rechtsträger mit einer solchen Tätigkeit verwaltet wird):

- ◆ Handel mit Geldmarktinstrumenten (Schecks, Wechsel, Einlagenzertifikate, Derivate etc.), Devisen, Wechselkurs-, Zins- und Indexinstrumenten, übertragbaren Wertpapieren oder Warentermingeschäften,
- ◆ individuelle und kollektive Vermögensverwaltung oder
- ◆ sonstige Arten der Kapitalanlage oder -verwaltung.

10. NFFE

Non-Financial Foreign Entity; ein nicht US-amerikanischer Rechtsträger, der kein ausländisches Finanzinstitut im Sinne der einschlägigen Ausführungsbestimmungen des Finanzministeriums der Vereinigten Staaten ist. Der Begriff umfasst auch einen nicht US-amerikanischen Rechtsträger, der in der Bundesrepublik Deutschland oder einem anderen Partnerstaat ansässig ist und bei dem es sich nicht um ein Finanzinstitut handelt.

11. NPFFI

Non-participating FFI; ein „nicht teilnehmendes ausländisches Finanzinstitut“ im Sinne der einschlägigen Ausführungsbestimmungen des Finanzministeriums der Vereinigten Staaten. Dies umfasst jedoch keine deutschen Finanzinstitute oder Finanzinstitute eines anderen Partnerstaates mit Ausnahme der nach Artikel 5 Absatz 2 als „nicht teilnehmendes Finanzinstitut“ ausgewiesenen Finanzinstitute.

12. Passiver NFFE

Ein NFFE, bei dem es sich nicht um

- ◆ einen Aktiven NFFE oder
- ◆ eine einbehaltende ausländische Personengesellschaft oder einen einbehaltenden ausländischen Trust nach den einschlägigen Ausführungsbestimmungen des Finanzministeriums der Vereinigten Staaten handelt.

13. PFFI

Participating FFI; ein teilnehmendes Finanzinstitut aus einem Staat ohne zwischenstaatlichem Abkommen, welches einen Vertrag („FFI Agreement“) mit der Bundessteuerbehörde der Vereinigten Staaten (Internal Revenue Service, IRS) abgeschlossen hat.

14. Rechtsträger

Eine juristische Person, eine Personengesellschaft oder ein Rechtsgebilde wie z.B. ein Trust.

15. Spezifizierte Versicherungsgesellschaft

Ein Rechtsträger, bei dem es sich um eine Versicherungsgesellschaft (oder die Holdinggesellschaft einer Versicherungsgesellschaft) handelt, die einen rückkaufsfähigen Versicherungsvertrag oder einen Rentenversicherungsvertrag abschließt oder zur Leistung von Zahlungen in Bezug auf einen solchen Vertrag verpflichtet ist.

16. Verwahrinstitut

Ein Rechtsträger, dessen Geschäftstätigkeit im Wesentlichen darin besteht, für fremde Rechnung Finanzvermögen zu verwahren. Die Geschäftstätigkeit eines Rechtsträgers besteht im Wesentlichen darin, für fremde Rechnung Finanzvermögen zu verwahren, wenn die dem Verwahren von Finanzvermögen und damit zusammenhängenden Finanzdienstleistungen zuzurechnenden Bruttoeinkünfte des Rechtsträgers mindestens 20 % der Bruttoeinkünfte des Rechtsträgers entsprechen, und zwar entweder

- ◆ während des dreijährigen Zeitraums, der am 31. Dezember (oder dem letzten Tag eines nicht einem Kalenderjahr entsprechenden Abrechnungszeitraums) vor dem Bestimmungsjahr endet, oder
- ◆ während des Zeitraums des Bestehens des Rechtsträgers, je nachdem, welcher Zeitraum kürzer ist.

Sind Sie unsicher, ob einer dieser Sachverhalte auf Sie zutrifft oder ob Sie aus anderen Gründen (auch) außerhalb Deutschlands steuerpflichtig sind?

Sprechen Sie bitte mit Ihrem steuerlichen Berater.

2.6. Selbstauskunft gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (CRS)

Durch die gesetzlichen Vorgaben des »Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes« werden die Anbieter geschlossener Investmentvermögen verpflichtet, ab dem 01.01.2016 **die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers für Zwecke des internationalen Informationsaustausches in Steuersachen (CRS-Common Reporting Standard der OECD) im Wege einer Selbstauskunft abzufragen und die Daten ebenfalls an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden.**

Weitere Informationen zum internationalen Informationsaustausch, sowie eine laufend aktualisierte Übersicht der an dem Austausch teilnehmenden Staaten können auf der Homepage der OECD abgerufen werden (<http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/about-automatic-exchange>).

Zur Erfüllung dieser gesetzlichen Pflichten sind die Selbstauskünfte unter Punkt 6 in der Beitrittsvereinbarung vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen. Der Anleger wird verpflichtet, der Fondsgesellschaft innerhalb von 30 Tagen über Änderungen eine Meldung abzugeben.

Meldepflichten nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

Für die Erfüllung der gesetzlichen Meldepflichten nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz wird die Fondsgesellschaft die gemachten Angaben speichern, auswerten und, soweit der Anleger in einem der teilnehmenden Staaten steuerlich ansässig ist, an das Bundeszentralamt für Steuern übermitteln.

Ferner werden die persönlichen Daten des Anlegers durch das Bundeszentralamt für Steuern an die Steuerbehörden der teilnehmenden ausländischen Staaten übermittelt.

Die Fondsgesellschaft ist aufgrund des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes (FKAustG) verpflichtet und berechtigt, die oben abgefragten Informationen des Anlegers zu erheben und in Papier-, wie auch in elektronischer Form zu speichern. Hintergrund des Gesetzes, das auf einem internationalen Abkommen der OECD basiert (Common-Reporting-Standard, CRS), ist die Förderung von Steuertransparenz und Verhinderung von Steuerhinterziehung und Steuervermeidung durch einen umfassenden internationalen Informationsaustausch zwischen Deutschland und den Steuerbehörden der teilnehmenden Mitgliedsstaaten. Kommt die Fondsgesellschaft den gesetzlichen Verpflichtungen nicht nach, kann durch die zuständige Behörde ein Bußgeld gegen das Unternehmen verhängt werden.

Informationen zur steuerlichen Ansässigkeit außerhalb Deutschlands

Ist der Anleger (auch) in einem Staat steuerlich ansässig, der an dem Informationsaustausch teilnimmt, ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, neben den in der Selbstauskunft abgefragten Informationen auch weitere Anlegerdaten in elektronischer Form an das Bundeszentralamt für Steuern zu übermitteln, wobei die erstmalige Meldung bis zum 31. Juli 2021 für das Jahr 2020 zu erfolgen hat.

Von dort aus werden diese Informationen an die Steuerbehörde des jeweils teilnehmenden Staates weitergeleitet, um diese dort ggf. steuerlich zu erfassen. An die ausländischen Steuerbehörden übermittelt werden insbesondere Name, Anschrift, Steuer-Identifikationsnummer («Tax Identification Number – TIN») des Anlegers sowie Angaben zum Beteiligungskonto (Kontosaldo oder Kontowert, Gesamtbruttobetrag aus Zinsen, Dividenden, Veräußerungserlösen oder anderen Einkünften). Vor der erstmaligen Informationsübermittlung teilt die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Anleger mit, dass die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern übermittelt werden.

Vorgehen bei Änderungen in Bezug auf die Selbstauskunft

Ergeben sich Änderungen in Bezug auf die in der Selbstauskunft erklärten Angaben (z.B. aufgrund eines Umzugs), verliert dieses Dokument seine Gültigkeit.

- ➔ **Der Anleger ist in diesem Fall verpflichtet, der Fondsgesellschaft unaufgefordert eine neue aktualisierte Selbstauskunft zu übermitteln, die der geänderten Sachlage entsprechen muss.**

Soweit die in der Selbstauskunft gemachten Angaben des Anlegers von anderen Angaben (z.B. in der Beitrittsvereinbarung oder anderen Unterlagen der Fondsgesellschaft) abweichen oder die Fondsgesellschaft Grund zur Annahme hat, dass die Angaben in der Selbstauskunft fehlerhaft sind, kann sie vom Anleger die Vorlage einer gültigen Selbstauskunft oder eine Erklärung samt möglicher Nachweise hinsichtlich der Plausibilität der gemachten Angaben verlangen.

Sind Sie unsicher, ob einer dieser Sachverhalte auf Sie zutrifft oder ob Sie aus anderen Gründen (auch) außerhalb Deutschlands steuerpflichtig sind?

Sprechen Sie bitte mit Ihrem steuerlichen Berater.

2.7. Ergänzende Angaben zur Durchführung der Identifizierung des Anlegers sowie zur Einholung und Bewertung von Informationen über Art und Zweck der Geschäftsbeziehung nach dem Geldwäscherecht

Die Identitätsüberprüfung hinsichtlich des Anlegers als Vertragspartner hat zu erfolgen anhand (i) eines Auszuges aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister oder aus einem vergleichbaren amtlichen Register oder Verzeichnis, (ii) von Gründungsdokumenten oder von gleichwertigen beweiskräftigen Dokumenten oder (iii) einer eigenen dokumentierten Einsichtnahme in die Register- oder Verzeichnisdaten. Die entsprechenden Dokumente sind dem Dokumentationsbogen beizufügen.

Von einer **Identifizierung des Anlegers als Vertragspartner** kann nur dann abgesehen werden, wenn die zu identifizierende Person bereits bei früherer Gelegenheit von oder für die Fondsgesellschaft im Rahmen der Erfüllung ihrer/seiner geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten identifiziert wurde und die dabei erhobenen Angaben aufgezeichnet wurden und wenn keine Zweifel daran bestehen, dass die bei der früheren Identifizierung erhobenen Angaben weiterhin zutreffend sind. In diesem Fall ist jedoch zumindest der Name des zu Identifizierenden und der Umstand, dass er bei früherer Gelegenheit identifiziert worden ist, aufzuzeichnen.

Die Identifizierung der für den Anleger auftretenden natürlichen Personen ist zusätzlich zur Identifizierung des Anlegers als Vertragspartner erforderlich.

Zusätzlich ist die Berechtigung der auftretenden Person, für den Anleger als Vertragspartner tätig zu werden, zu überprüfen (beispielsweise anhand einer gültigen, vom Anleger ausgestellten Vollmacht) und zu dokumentieren.

Die Überprüfung der Identität soll grundsätzlich in Anwesenheit der natürlichen Person vor Ort anhand eines gültigen, im Original vorliegenden amtlichen Ausweises, der ein Lichtbild des Inhabers enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird (z.B. Reisepass oder Personalausweis) überprüft werden. Insbesondere in Ausnahmefällen, in denen die zu identifizierende natürliche Person nicht persönlich anwesend ist, sind weitere Identifizierungsverfahren, die ein entsprechendes Sicherheitsniveau aufweisen, möglich, grundsätzlich aber auch erforderlich (in Deutschland z.B. Fernidentifizierung mittels Videoidentifizierungsverfahren).

Insbesondere soll eine Überprüfung der Identität nicht persönlich anwesender natürlicher Personen grundsätzlich nicht lediglich anhand einer Prüfung des Personalausweises oder Reisepasses (oder einer Kopie davon) erfolgen. Von einer Identifizierung kann auch insoweit grundsätzlich nur dann abgesehen werden, wenn die zu identifizierende Person bereits bei früherer Gelegenheit von oder für die Fondsgesellschaft im Rahmen der Erfüllung ihrer/seiner geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten identifiziert wurde und die dabei erhobenen Angaben aufgezeichnet wurden und wenn keine Zweifel daran bestehen, dass die bei der früheren Identifizierung erhobenen Angaben weiterhin zutreffend sind.

In diesem Fall ist jedoch zumindest der Name des zu Identifizierenden und der Umstand, dass er bei früherer Gelegenheit identifiziert worden ist, aufzuzeichnen.

In Fällen, in denen die Ermächtigung zum Lastschriftinzug nicht vom Anleger selbst, sondern von einer anderen Person als Kontoinhaber erteilt wird, ist zusätzlich zur Identifizierung des Anlegers als

Vertragspartner eine Identifizierung des Kontoinhabers erforderlich. Hierfür gelten die gleichen Anforderungen wie an die Überprüfung der Identität des Vertragspartners selbst.

Nach dem Geldwäscherecht sind von Verpflichteten **Informationen über den Zweck und über die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung** einzuholen und zu bewerten, soweit sich diese Informationen im Einzelfall nicht bereits zweifelsfrei aus der Geschäftsbeziehung ergeben. Bitte machen Sie vor Unterzeichnung der Zeichnungsvereinbarung Angaben zum Zweck und der angestrebten Art der Geschäftsbeziehung, falls und soweit die geplante Geschäftsbeziehung einen anderen oder zusätzlichen Zweck haben sollte, als zur Vermögensanlage eine Beteiligung an PATRIZIA GrundInvest Helsinki zu erwerben.

Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen in Bezug auf die vom Anleger im Rahmen der Identifizierung und der Beurteilung der Art und des Zwecks der Geschäftsbeziehung angegebenen Informationen, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen der Fondsgesellschaft/dem Treuhänder unaufgefordert mitzuteilen.

2.8 Wirtschaftlich Berechtigter

Wirtschaftlich Berechtigter i.S.d. Geldwäschegesetzgebung 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. Zu den wirtschaftlich Berechtigten zählen insbesondere die folgenden natürlichen Personen:

◆ Bei Handeln auf Veranlassung einer anderen Person

Handelt der Vertragspartner auf Veranlassung einer anderen Person zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten derjenige, auf dessen Veranlassung die Transaktion durchgeführt wird. Ein solcher Fall liegt insbesondere dann vor, wenn der Vertragspartner nicht im eigenen Interesse, sondern im Interesse eines Dritten (z.B. als Treuhänder) handelt.

◆ Bei juristischen Personen

Bei juristischen Personen (außer rechtsfähigen Stiftungen und insbesondere bestimmten börsennotierten Gesellschaften), zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten insbesondere jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

- mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,
- mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder
- auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

◆ Bei rechtsfähigen Stiftungen und sonstigen Rechtsgestaltungen

Bei rechtsfähigen Stiftungen und Rechtsgestaltungen, mit denen treuhänderisch Vermögen verwaltet oder verteilt oder die Verwaltung oder Verteilung durch Dritte beauftragt wird, oder bei diesen vergleichbaren Rechtsformen zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten:

- jede natürliche Person, die als Treugeber, Verwalter von Trusts (Trustee) oder Protektor, sofern vorhanden, handelt,
- jede natürliche Person, die Mitglied des Vorstands der Stiftung ist,
- jede natürliche Person, die als Begünstigte bestimmt worden ist,
- die Gruppe von natürlichen Personen, zu deren Gunsten das Vermögen verwaltet oder verteilt werden soll, sofern die natürliche Person, die Begünstigte des verwalteten Vermögens werden soll, noch nicht bestimmt ist, und
- jede natürliche Person, die auf sonstige Weise unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss auf die Vermögensverwaltung oder Ertragsverteilung ausübt.

Die Daten des wirtschaftlich Berechtigten werden zusätzlich in der Anlegersoftware neben den Daten des Anlegers wie folgt dokumentiert:

- ◆ Vor- und Nachname des wirtschaftlich Berechtigten
- ◆ Adresse des wirtschaftlich Berechtigten
- ◆ Vollständige Ausweisdaten inkl. Geburtsort und Geburtsland

Sofern diese Daten nicht in der Zeichnungsvereinbarung hinterlegt sind, werden diese aus den jeweiligen Legitimationsunterlagen (i.d.R. aktuelle gültige Kopie des Personalausweises oder Reisepass) entnommen.

Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen in Bezug auf die vom Anleger in diesem Zusammenhang angegebenen Informationen, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen der Fondsgesellschaft/dem Treuhänder unaufgefordert mitzuteilen.

2.9 Politisch exponierte Person

- ◆ Eine natürliche Person, die ein wichtiges öffentliches Amt insbesondere auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene ausübt oder ausgeübt hat, ist eine politisch exponierte Person (PEP) i.S.d. **Geldwäschegesetzgebung**

- ◆ Gleiches gilt für ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehenden Person.

Zu politisch exponierten Personen zählen insbesondere Staatschefs, Regierungschefs, Minister, Mitglieder der Europäischen Kommission, stellvertretende Minister und Staatssekretäre, Parlamentsabgeordnete und Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane, Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien, Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen im Regelfall kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann, Mitglieder der Leitungsorgane von Rechnungshöfen, Mitglieder der Leitungsorgane von Zentralbanken, Botschafter, Geschäftsträger und Verteidigungsattachés, Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen und Direktoren, stellvertretende Direktoren, Mitglieder des Leitungsorgans oder sonstige Leiter mit vergleichbarer Funktion in einer zwischenstaatlichen internationalen oder europäischen Organisation.

Übt eine Person ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene aus oder wurde ein solches öffentliches Amt von ihr ausgeübt, ist sie dann eine PEP, wenn die politische Bedeutung dieses Amtes mit der von Ämtern oder Positionen auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene vergleichbar ist.

Familienmitglieder i.S.d. Geldwäschegesetzgebung sind nahe Angehörige einer politisch exponierten Person, insbesondere der Ehepartner, ein Partner, der nach einzelstaatlichem Recht dem Ehepartner gleichzustellen ist (z.B. eingetragener Lebenspartner), die Kinder und deren Ehepartner oder Partner, die nach einzelstaatlichem Recht dem Ehepartner gleichzustellen sind (z.B. eingetragene Lebenspartner), die Eltern.

»**Bekanntermaßen nahestehende Person**« ist eine natürliche Person, die bekanntermaßen enge Geschäftsbeziehungen mit einer politisch exponierten Person unterhält (bspw. als gemeinsame Eigentümer eines Unternehmens) sowie eine natürliche Person, die alleiniger wirtschaftlich Berechtigter einer Rechtsperson oder Rechtsvereinbarung ist, bei der Grund zur Annahme besteht, dass sie tatsächlich zum Nutzen einer politisch exponierten Person errichtet wurde.

Auf der Beitrittsvereinbarung ist anzugeben, ob es sich bei dem Anleger oder dessen Familienmitgliedern um eine politisch exponierte Person handelt oder ob der Anleger eine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person ist.

Sofern dies der Fall ist, wird zusätzlich die genaue Bezeichnung der Position bzw. der Beziehung zu einer politisch exponierten Person benötigt. In diesem Falle wird zusätzlich eine Erklärung beim Anleger eingeholt, inwieweit die den Status als politisch exponierte Person begründende wichtige öffentliche Funktion/Position noch aktiv ausgeübt wird. Sofern diese Funktion/Position seit mindestens einem Jahr nicht mehr aktiv ausgeübt wird, ist anzugeben, seit welchem Zeitpunkt die den Status als politisch exponierte Person begründende wichtige öffentliche Funktion/Position nicht mehr aktiv ausgeübt wird.

Sofern eine politisch exponierte Person (PEP), ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person wirtschaftlich Berechtigter aus der Beteiligung ist, ist ebenfalls die Angabe der genauen Bezeichnung der Position bzw. der Beziehung zur politisch exponierten Person (PEP) erforderlich. Auch in diesem Falle wird zusätzlich eine Erklärung beim Anleger eingeholt, inwieweit die den Status als politisch exponierte Person begründende wichtige öffentliche Funktion/Position noch aktiv ausgeübt wird. Sofern diese Funktion/Position seit mindestens einem Jahr nicht mehr aktiv ausgeübt wird, ist anzugeben, seit welchem Zeitpunkt die den Status als politisch exponierte Person begründende wichtige öffentliche Funktion/Position nicht mehr aktiv ausgeübt wird.

Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen in Bezug auf den Status als politisch exponierte Person, Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder als eine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen der Fondsgesellschaft/dem Treuhänder unaufgefordert mitzuteilen.

2.10. Ermächtigung zum Lastschriftinzug

Die Einziehung der Kommanditeinlage zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag **erfolgt zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats per SEPA-Lastschriftmandat**. Das konkrete Fälligkeitsdatum wird dem Anleger mit der Annahmestätigung mitgeteilt.

Es ist darauf zu achten, dass das Konto ausreichend gedeckt, sowie die Angabe der Bankverbindung vollständig und korrekt sind. Aus abwicklungstechnischen Gründen benötigen wir zusätzlich die Angabe der BIC – auch bei Inlandskonten.

Gebühren für evtl. Rücklastschriften werden dem Anleger weiterbelastet.

Besonderheiten wenn es sich bei dem Lastschriftkonto um ein „Und-Konto“ handelt:

In diesen Fällen ist die Ermächtigung zum Lastschriftinzug von beiden Personen zu unterschreiben mit Aushändigung einer aktuellen Kopie des Personalausweises oder Reisepasses.

2.11. Bestätigung der Identitätsprüfung

Die Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz kann persönlich durch den Anlageberater oder -vermittler erfolgen. Alternativ ist auch das PostIdent-Verfahren möglich.

2.12. Empfangsbestätigung

In der Empfangsbestätigung ist anzugeben, in welcher Form der Anleger die Unterlagen von seinem Anlageberater oder -vermittler erhalten hat.

Zutreffendes bitte ankreuzen:

	In Papierform	Als pdf-Dokument (z.B. als pdf-Download über die Webseite der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unter „www.patrizia-immobilienfonds.de“ oder per E-Mail)
Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft (Stand: 29.04.2020) einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wesentliche Anlegerinformationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Letzter veröffentlichter Jahresbericht ¹ (sofern ein solcher zum Zeitpunkt meiner Zeichnung vorliegt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jüngster Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft gem. § 297 Abs. 2 KAGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¹ Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres, spätestens zum 30.06.2021.

2.13. Versand der Original Beitrittsunterlagen

Bitte senden Sie die vollständigen Unterlagen an folgende Adresse:

eFonds AG, Albert-Roßhaupter-Straße 43, 81369 München