

PRODUKTINFORMATION

# PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus

Das paneuropäische Immobilien-Investment

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



# **1 Europäische Wohnimmobilien Kontext und Fakten**

Evolution des europäischen Wohnungsmarktes	04
Der europäische Wohnungsmarkt – Konzepte und Opportunitäten	06

## **PATRIZIA**

# **2 Ihr Partner für paneuropäische Immobilien-Investments**

Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen	08
ESG-Strategie und unternehmerische Verantwortung	10

# **3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus**

Die Anlagestrategie des Fonds	13
Beispielhafte Investments auf Zielfondsebene	14
Auf einen Blick	16
Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten	17
Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge	20
Exemplarischer Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	21
Risikohinweise	23
PATRIZIA – Publikumsfonds	26
Wichtige Hinweise	27

# Vorwort

Sehr geehrte Investoren,



**Andreas Heibroek**  
Geschäftsführer  
PATRIZIA GrundInvest

die Bedeutung des Marktsegments „Wohnen“ hat in den letzten zehn Jahren stark zugenommen – der Anteil am Transaktionsmarkt stieg in diesem Zeitraum um mehr als 50%. Jeder fünfte Euro am europäischen Immobilien-Investmentmarkt wird mittlerweile in dieser Nutzungsart investiert, und das aus guten Gründen:

- ◆ Der demographische Wandel – Die Menschen leben immer länger
- ◆ Die fortschreitende Urbanisierung – Immer mehr Menschen ziehen in die Städte
- ◆ Der strukturelle Wohnungsmangel – Die Wohnungsnachfrage in Wachstumszentren übersteigt das Angebot

Anders als früher umfasst der Markt für Wohnimmobilien heute zahlreiche moderne Wohnkonzepte wie studentisches und altersgerechtes Wohnen oder urbane Mikroapartments, welche die jeweiligen Bedürfnisse der Menschen in den einzelnen Phasen ihres Lebens berücksichtigen. Der Wohnungsmarkt wird hierdurch heterogener und es entsteht für die Investoren bei einer gezielten Auswahl der Objekte eine zusätzliche Risikodiversifikation.



**Joachim Fritz**  
Geschäftsführer  
PATRIZIA GrundInvest

Das vorliegende Beteiligungsangebot „PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus“ ermöglicht Ihnen überwiegend die Investition in ein Immobilienportfolio, das im Euroraum in traditionelle und moderne Formen des Wohnens investiert. Dazu investiert der Fonds mindestens 70% in Zielfonds mit der Nutzungsart Wohnen. Insgesamt 60% der Gelder fließen hierzu in den Investmentfonds „PATRIZIA Europe Residential Plus“. Dabei handelt es sich um ein Produkt mit einer vorteilhaften institutionellen Gebührenstruktur aus der PATRIZIA Gruppe, das grundsätzlich nur (semi-) professionellen Investoren zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird in ausgesuchte weitere Immobilienprojekte investiert. Dadurch wird die Diversifikation noch einmal verbessert.

Der Fonds strebt nach Abschluss der Investitionsphase über die geplante Fondslaufzeit und auf der Grundlage einer defensiven Anlagestrategie eine Gesamtrendite von mehr als 4,5% p.a.<sup>1</sup> an und bietet damit eine attraktive Anlagemöglichkeit im aktuellen Kapitalmarktumfeld.

Wichtig für das Beteiligungsangebot ist auch unser Motto „Business is local“. PATRIZIA versteht sich als paneuropäisches Immobilienunternehmen, für das Ländergrenzen keine Bedeutung haben. An jedem der 18 Standorte in ganz Europa bestehen starke und verlässliche Einheiten mit erfahrenen Experten. Mit einem verwalteten Bestand von über 42 Mrd. Euro Immobilien und der Erfahrung von über 35 Jahren ist PATRIZIA der Spezialist für profunde Marktselektion und Objektauswahl.

Auch wenn allgemein gilt, dass Kapitalanlagen in Immobilien ein unverzichtbarer Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios sind, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich dabei auch um Investitionen handelt, mit denen Risiken verbunden sein können. Diese finden Sie detailliert ab Seite 23 dieser Broschüre.

Wir würden uns freuen, Sie als Investor des „PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus“ begrüßen zu dürfen.

**Andreas Heibroek**

**Joachim Fritz**

<sup>1</sup> Die angestrebte Gesamtrendite ist die auf Ebene des Fonds angestrebte Rendite nach (und auf Anlegerebene vor) allen Ausgaben, Kosten, Steuern und Gebühren für ein konsolidiertes Portfolio nach Abschluss der Investitionsphase – jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag des Investors. Die tatsächlichen Renditen können erheblich von der angestrebten Gesamtrendite abweichen.

# 1 Europäische Wohnimmobilien Kontext und Fakten

## Evolution des europäischen Wohnungsmarktes

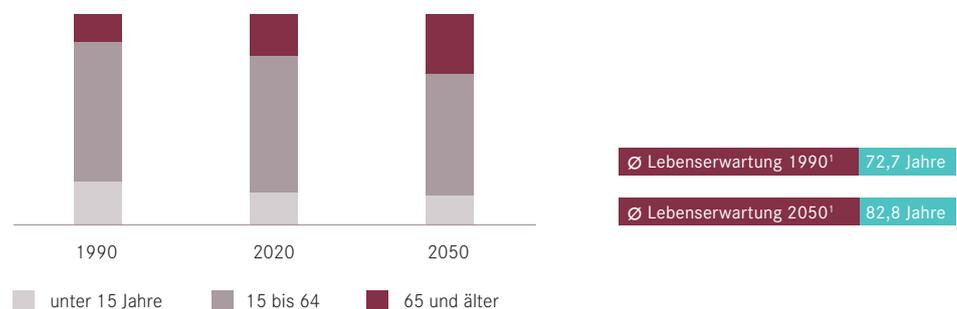
Drei wesentliche Einflussfaktoren bestimmen das Verhalten der Menschen in Europa im Allgemeinen – und den europäischen Wohnimmobilienmarkt im Speziellen:

- ◆ Demographischer Wandel – Die Menschen leben immer länger
- ◆ Fortschreitende Urbanisierung – Immer mehr Menschen ziehen in die Städte
- ◆ Struktureller Wohnungsmangel – Die Wohnungsnachfrage in Wachstumszentren übersteigt das Angebot

### Demographischer Wandel – Die Menschen leben immer länger

Als demographischer Wandel werden zusammenfassend verschiedene Veränderungen und Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung bezeichnet. In Europa ist zukünftig bei sinkenden Geburtenraten und zugleich steigender Lebenserwartung mit einer insgesamt deutlich veränderten Altersstruktur der Bevölkerung zu rechnen. So gehen beispielsweise Prognosen für Deutschland davon aus, dass 2060 jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein wird. Dieser fortschreitende Wandel verändert die Gesellschaft in vielerlei Hinsicht – politisch, sozial und strukturell. Im Hinblick auf den Immobilienmarkt führt die höhere Lebenserwartung u.a. dazu, dass die Nutzer länger in den Wohnimmobilien bleiben, was wiederum den Gesamtbedarf erhöht. Darüber hinaus stellt das Thema „Wohnen im Alter“ neue Anforderungen an Wohnraum und eröffnet einen Markt für neue, alternative Wohnformen. Auch weitere demographische Trends beeinflussen den Immobilienmarkt. So wird beispielsweise das Arbeiten zunehmend flexibler und mobiler, so dass „Wohnen auf Zeit“ oder Mikro- bzw. Serviced-Apartments an Bedeutung gewinnen.

### Demographische Entwicklung in Europa (Prognose)

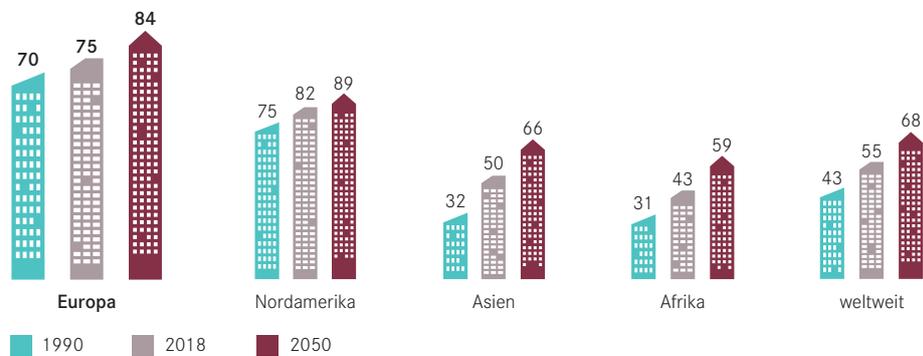


<sup>1</sup> Dargestellt wird die Lebenserwartung bei Geburt in Europa.

## Fortschreitende Urbanisierung – Immer mehr Menschen ziehen in die Städte

Mit dem Schlagwort „Urbanisierung“ wird die Zunahme des städtischen Wachstums, die steigende Anzahl von Städten und somit insgesamt der Zuwachs der städtischen Bevölkerung beschrieben. Bestehende Ansiedlungen verdichten sich, Wohngebiete wachsen und auf begrenztem Raum kommt es zu einem starken und raschen Anstieg der Einwohnerzahlen. Bereits heute leben 75 % der Europäer in Städten – mit steigender Tendenz. Dabei gewinnt der Mietmarkt in den europäischen Metropolregionen zunehmend an Bedeutung. Auch verschiebt sich die Altersstruktur in den Städten Europas, insbesondere junge Menschen ziehen in die Städte. Dies zieht wiederum eine stärkere Nachfrage nach modernen Wohnformen wie Studentenapartments oder einen erhöhten Bedarf an kleineren Wohneinheiten aufgrund der höheren Anzahl an Single-Haushalten nach sich.

Urbanisierung in Europa im weltweiten Vergleich (Prognose)  
75 % der Europäer leben in Städten – Tendenz steigend

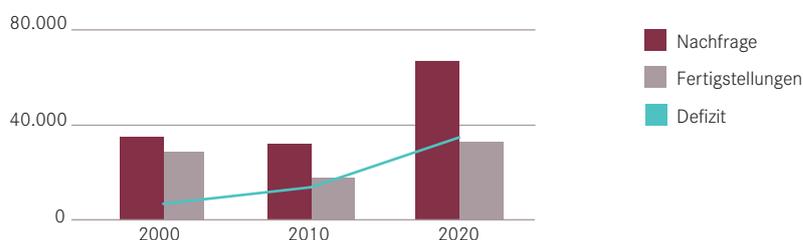


**385.000**  
Wohnungen  
fehlen

## Struktureller Wohnungsmangel – Die Wohnungsnachfrage in Wachstumszentren übersteigt das Angebot

Wenn sich auch die demographische Struktur der einzelnen europäischen Städte stark voneinander unterscheidet, ist die Wohnungsknappheit in prosperierenden Wachstumszentren ein gesamteuropäisches Phänomen. Gemäß einer aktuellen Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln fehlen etwa allein in Deutschland bis 2020 jedes Jahr 385.000 neue Wohnungen. Die aktuelle Bautätigkeit in Europa beschränkt sich primär auf den Erhalt des Bestandes – ohne hingegen das Angebot signifikant zu erweitern. Die Neubauten in den prosperierenden Regionen bleiben dementsprechend trotz zunehmender Aktivitäten deutlich hinter der Nachfrage in Wachstumsregionen zurück. Der bereits vorhandene, gravierende Engpass wird durch diese Entwicklung langfristig bestehen bleiben und tendenziell sogar weiter zunehmen. Das Angebot kann insofern nicht mit der Nachfrage Schritt halten, was langfristig steigende Mieten und Immobilienwerte erwarten lässt. Dabei steigt die Nachfrage in diesen Regionen infolge der stetig wachsenden Bevölkerung weiter an. Darüber hinaus treiben auch die Einwanderung und sinkende Haushaltsgrößen die Nachfrage.

Struktureller Wohnungsmangel am Beispiel Deutschlands (Prognose)  
Top-7-Standorte (kumuliert in Einheiten)



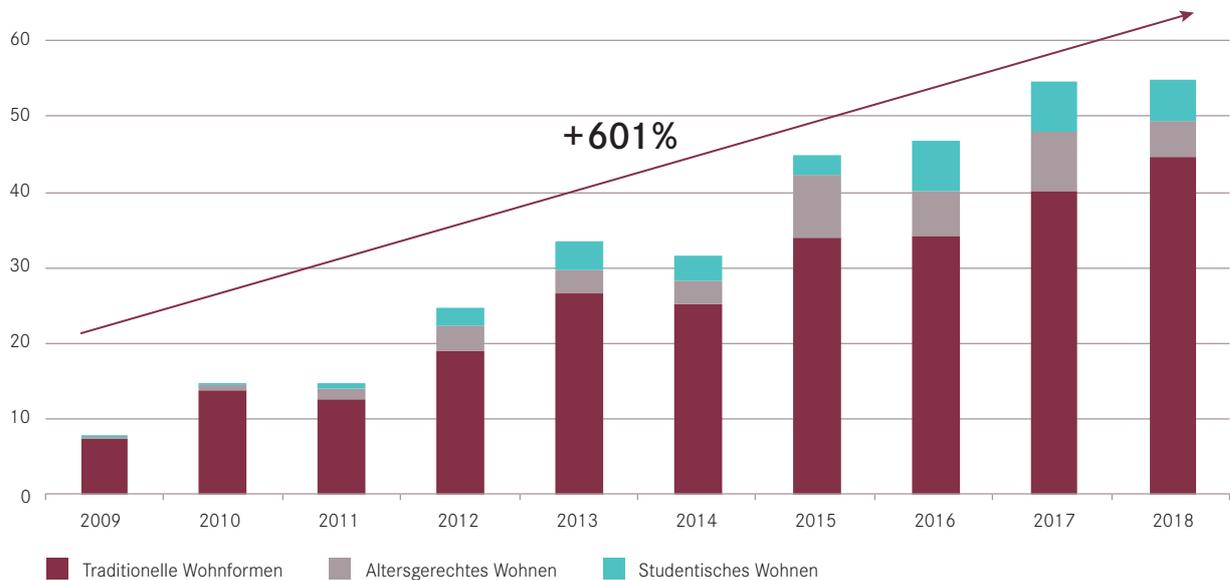
# Der europäische Wohnungsmarkt Konzepte und Opportunitäten

Menschen brauchen Wohnraum – Wohnraum braucht Menschen

## Alternative Wohnkonzepte bereichern den Markt

Der heutige Markt für Wohnimmobilien umfasst zahlreiche Wohnkonzepte, welche die jeweiligen Bedürfnisse der Menschen in den einzelnen Phasen des Lebens bedienen. Dazu zählen unter anderem studentisches Wohnen und altersgerechtes Wohnen, Wohnraum zur Kurzzeitmiete oder urbane Mikroapartments. Diese breitgefächerten, modernen Wohnformen erweitern die traditionellen Nutzungsarten und bieten individuelle Wohnlösungen für den jeweiligen Bedarf. Diese dynamische Entwicklung trägt auch zum Wachstum des europäischen Wohnungsmarktes bei, der dadurch insgesamt heterogener wird und Investoren durch die gezielte Auswahl von lukrativen Wohnimmobilien eine deutliche Verbesserung der Risikodiversifikation ermöglicht. Dementsprechend wird inzwischen am europäischen Immobilienmarkt jeder fünfte Euro im Wohnsegment angelegt.

Transaktionsvolumen am Wohnimmobilienmarkt in Mrd. Euro



## Marktkennntnis und Weitblick

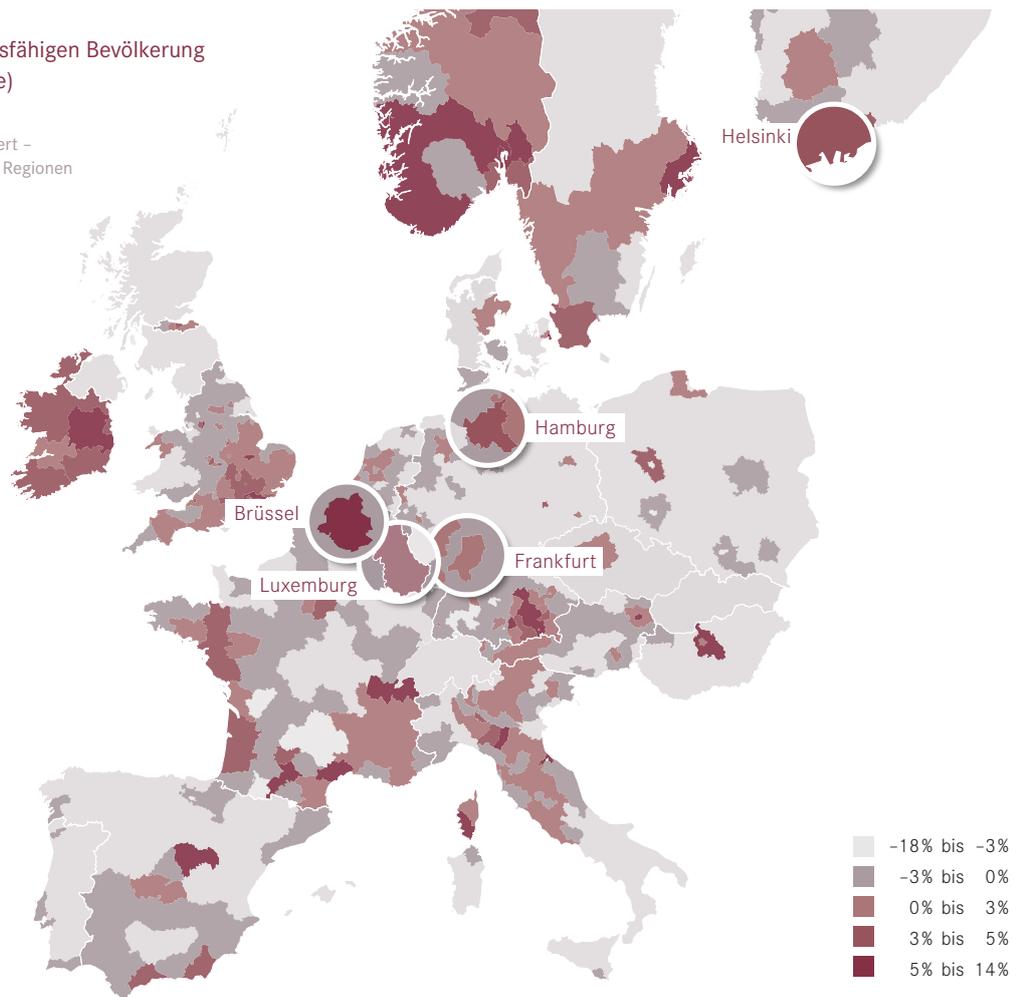
Die Anzahl der urbanen Regionen mit positiver Bevölkerungsentwicklung und der attraktiven Investitionsstandorte erhöht sich dank der demographischen Entwicklung und fortschreitenden Urbanisierung signifikant. Allerdings wird die erwerbsfähige Bevölkerung voraussichtlich nur in einem Drittel Europas bis 2025 wachsen. Daher bedarf es neben einer hohen Marktkennntnis vor allem eines regionalen Investmentfokus mit entsprechender Präsenz vor Ort und einem tiefgreifenden Verständnis für die jeweiligen Marktdynamiken.



Stadtimpression Helsinki

### Wachstum der erwerbsfähigen Bevölkerung 2017–2025 (Prognose)

Ausgewählte Städte vergrößert –  
Beispiele für prosperierende Regionen



# **2** PATRIZIA Ihr Partner für paneuropäische Immobilien-Investments

## Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen

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

PATRIZIA ist seit mehr als 35 Jahren auf dem Markt für europäische Wohnimmobilien aktiv und verwaltet ein Immobilienvermögen von >42 Mrd. Euro. Dies eröffnet eine Fülle an Investitionsmöglichkeiten, deren Potenziale von einem aktiven Assetmanagement gehoben werden können. Beim Ankauf von Immobilien profitiert PATRIZIA von dem europaweiten Netzwerk und der nachgewiesenen Akquisitionsstärke – was wiederum den Investoren zugute kommt.

**35**

Jahre  
Immobilienexpertise

**23**

Büros weltweit,  
18 davon in Europa

**350+**

Institutionelle Investoren  
auf fünf Kontinenten

**~ 5.000**

Privatanleger vertrauen  
PATRIZIA

**Top 4**

European Dealmaker<sup>1</sup>

**8 Mrd.+**

Euro durchschnittliches  
Transaktionsvolumen  
p. a. 2015 – 2018

**> 42 Mrd.**

Euro Assets  
under Management

**~ 850**

erfahrene Spezialisten

**200+**

Wohnimmobilienexperten

**~ 9,7 Mrd.**

Euro Wohnimmobilien  
im Management

**~ 10 Mrd.**

Euro Transaktionsvolumen  
Wohnimmobilien 2015 – 2018

Stand: Q4 2018

<sup>1</sup> Property EU Top 100 Investors Ranking (Juni 2018)

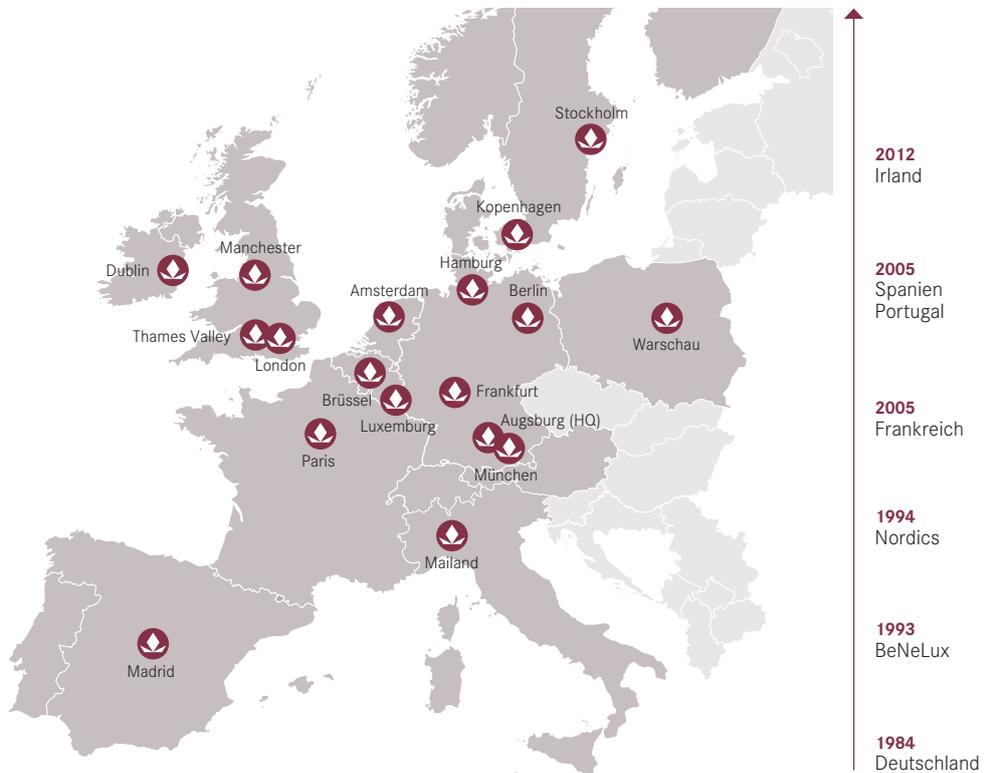


**Business is local. Europaweit.**  
**PATRIZIA ist vor Ort – in allen wichtigen europäischen Investmentmärkten**

Mit dem Motto „Business is local“ versteht sich PATRIZIA als paneuropäisches Immobilienunternehmen, für das Ländergrenzen keine Bedeutung haben. An jedem der 18 Standorte in ganz Europa bestehen starke und verlässliche Einheiten mit erfahrenen Experten – das schafft beste Perspektiven für Investoren. Die Präsenz vor Ort ist der strategische Schlüssel für eine tiefgreifende Marktkenntnis und eine professionelle Marktselektion. Ausgewiesene Spezialisten vor Ort ermöglichen darüber hinaus den Zugang zu lokalen Investitionen und helfen, die essentiellen Beziehungen mit einheimischen Investoren und Marktbeteiligten aufzubauen und nachhaltig zu pflegen. Nicht zuletzt können so Entwicklungen der lokalen Märkte frühzeitig erkannt werden, was wiederum ein vorausschauendes Agieren im Sinne der Investoren ermöglicht. Die europaweiten Niederlassungen gewährleisten dabei ein stets aktuelles, lokales Know-how – eine wesentliche Voraussetzung, um als attraktiver Partner und Spezialist in den jeweiligen Märkten geschätzt zu werden.

**Erfolgreiche Erschließung europäischer Märkte seit 1984**

**18**  
**Standorte**



PATRIZIA erzielt mit Wohnimmobilienfonds für ihre Investoren eine attraktive Rendite

<b>Track Record</b> Alle Fonds	~ 4,7 Mrd. Euro Eigenkapital	18,0 % IRR p. a. <sup>1</sup>
<b>Track Record</b> Core   Core+ Fonds	~ 1,6 Mrd. Euro Eigenkapital	8,7 % IRR p. a. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Stand: Q3 2018. IRR nach Leverage, Kosten, Gebühren und Steuern auf Fondsebene. Beinhaltet 13 Fonds, die zwischen 2005 – 2016 aufgelegt wurden mit einer Investmentstrategie von Core bis Opportunistic (davon 10 mit Core/Core+ Ansatz); bis dato nicht veräußerte Objekte wurden mit dem Verkehrswert angesetzt. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Die IRR ist eine finanzmathematische Kennzahl, die nicht mit der Ausschüttungsrendite bzw. Gesamrendite verglichen werden kann.

# ESG-Strategie und unternehmerische Verantwortung

## Nachhaltigkeit – von Beginn an

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ hat mittlerweile gesellschaftlich und politisch stark an Bedeutung gewonnen. Für PATRIZIA war es von Beginn an elementar, auch in diesem Bereich Verantwortung zu übernehmen. Im Fokus steht dabei nicht nur verantwortungsvolles Handeln gegenüber allen Stakeholdern, sondern auch gegenüber der Umwelt und unserer Gesellschaft.

Für PATRIZIA ist es wichtig, Wachstum nachhaltig zu erreichen, denn „gesunde“ Gesellschaften und eine intakte Umwelt bilden die Grundlage für die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA und sind Kernelemente für langfristigen Erfolg.

Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von >42 Mrd. Euro trägt PATRIZIA eine große Verantwortung. PATRIZIA bekennt sich nicht nur zu verantwortungsvollem Handeln, sondern versteht sich als Motor für den Wandel in der Immobilienbranche. Dieses Verantwortungsbewusstsein beeinflusst die tägliche Arbeit rund um den gesamten Lebenszyklus der gemanagten Immobilien und führt zu fortlaufenden Verbesserungen in der gesamten PATRIZIA Gruppe.

## Nachhaltigkeit ist bei PATRIZIA Chefsache

### ESG-/Nachhaltigkeits-Komitee:

Die ESG-Strategie von PATRIZIA umfasst die Bereiche Environmental (Ökologie und Umweltschutz), Social (soziale und gesellschaftliche Verantwortung) und Governance (Unternehmensführung). Das gesamte ESG-Programm der PATRIZIA Gruppe ist auf der obersten Unternehmensebene angesiedelt. Geleitet wird das ESG-Komitee vom Chief Operating Officer (COO) Herrn Klaus Schmitt. Eine eigens bestellte Nachhaltigkeitsmanagerin organisiert und koordiniert alle relevanten Aufgabenstellungen im Rahmen der konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie.

## Umweltschutz durch Einsparung von CO<sub>2</sub>

Eine der geschäftspolitischen Leitlinien von PATRIZIA ist es, umweltfreundliche Standards zu integrieren, wo immer dies möglich ist. Unser Ziel ist es, Immobilien zu managen, die den heutigen Gebäudestandards für Energieeffizienz, Wassereffizienz, Abfallreduzierung sowie Gesundheit und Sicherheit entsprechen oder bestenfalls die aktuellen Anforderungen übertreffen.

### Beispiel: Einsatz von erneuerbaren Energiequellen

Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) ist weltweit für rund 80% der Treibhausgase verantwortlich, welche unter anderem für die Erderwärmung verantwortlich gemacht werden. Bis 2030 hat sich die EU darauf verständigt, die Emissionen um 40% gegenüber dem Stand von 1990 zu verringern.

PATRIZIA unterstützt diese Vorgehensweise ausdrücklich, z.B. mit folgenden konkreten Maßnahmen:

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

Durch diese nachhaltigen Maßnahmen werden jährlich rund 40.000 Tonnen umweltschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart und maßgeblich natürliche Ressourcen geschont.



20  
Jahre

## Ressourcenreduzierung durch Digitalisierung und Innovation

### Innovation Lab:

Durch die fortschreitende Digitalisierung in nahezu allen Branchen ergeben sich auch für die Bereiche Immobilienverwaltung und -management zunehmend interessante Ansatzpunkte zum Schonen von Ressourcen durch digitale Lösungen. Das PATRIZIA Innovation Lab analysiert und implementiert hierfür neue Technologien und Lösungen (Green PropTech).

## Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

### PATRIZIA Children Foundation:

PATRIZIA legt Wert darauf, einen angemessenen Teil des geschäftlichen Erfolges an die Gesellschaft zurückzugeben. Das war auch der Grund, warum vor nun bereits 20 Jahren die PATRIZIA Children Foundation gegründet wurde. Mit dem langjährigen Know-how und einem hohen persönlichen Engagement werden seit 1999 weltweit Orte erschaffen, die Kindern und Jugendlichen Geborgenheit, Sicherheit, Kraft und Perspektive geben.

- ◆ Insgesamt konnte bereits mehr als 200.000 Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt durch Zugang zu Bildung die Chance auf eine bessere Zukunft ermöglicht werden
- ◆ Die PATRIZIA Gruppe übernimmt sämtliche Verwaltungskosten der PATRIZIA Children Foundation
- ◆ Jede Spende fließt zu 100% in den Bau von Schulen, Krankenhäusern etc.

Bis heute hat die PATRIZIA Children Foundation in weltweit 11 Ländern insgesamt 17 Einrichtungen gebaut, darunter Schulen, Krankenhäuser und Children Center. Weitere Engagements, beispielsweise in Nairobi, Kenya sind schon in Planung.

Mehr Informationen unter  
[www.patrizia.foundation](http://www.patrizia.foundation)



# 3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus

## Der Fonds

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus ist der europäische Wohnimmobilien-Fonds des führenden Partners für paneuropäische Immobilien-Investments.



# Die Anlagestrategie des Fonds

Die wesentlichen Investitionskriterien des PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus im Detail:

- ◆ Mindestens 70 % der zu tätigen Investitionen der Fondsgesellschaft werden in professionell gemanagte Immobilienfonds (Zielfonds) investiert, deren Anlagestrategie überwiegend die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in traditionelle beziehungsweise alternative Wohnimmobilien vorsieht. Dabei können Wohnimmobilien untergeordnet auch ergänzende Nutzungsarten (Parken, Praxen, Büro etc.) umfassen.
- ◆ Zu den alternativen Wohnformen zählen beispielsweise Studentenapartments, betreutes Wohnen und Mikroapartments.
- ◆ Ein entsprechender Zielfonds ist der PATRIZIA Europe Residential Plus, in den die Fondsgesellschaft 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals investieren wird.
- ◆ Dabei handelt es sich um einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht, der sich mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil an sachkundige bzw. (semi-)professionelle Investoren richtet. Sein Ziel ist es, eine stabile Ausschüttungsrendite zu erwirtschaften und zusätzliche Wertzuwachspotenziale zu heben. Der Fonds investiert insbesondere in ausgewählte Wohnimmobilien in prosperierenden Regionen Europas.
- ◆ Darüber hinaus werden mindestens 15 % der Investitionen des Fonds PATRIZIA GrundInvest Wohnen Plus in einen oder mehrere weitere Zielfonds investiert, deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in eine oder mehrere Immobilien an europäischen Standorten vorsieht.
- ◆ Die Immobilieninvestitionen erfolgen in Zielfonds, deren Investitionen eine oder mehrere der vorgenannten Nutzungsarten beinhalten.

Anlagestrategie: Mindestens 70 % Immobilien mit Wohnnutzung<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Beispielhafte Allokation

## Beispielhafte Investments auf Zielfondsebene



Studentenapartments direkt bei der Universität

<b>Objektadresse</b>	◆ Boulevard des Lumières 4, L-4363 Esch-sur-Alzette, Luxemburg
<b>Baujahr/Fertigstellung</b>	◆ 2017
<b>Standort</b>	◆ Esch-sur-Alzette, zweitgrößte Stadt Luxemburgs; Nur ca. 300 m zur Universität Luxemburg
<b>Hauptnutzung</b>	◆ Studentisches Wohnen mit 204 modernen Einheiten
<b>Wohnungsgrößen</b>	◆ 21 bis 37 qm
<b>Anteil Mieteinnahmen</b>	◆ Wohnen 76,6% ◆ Einzelhandel 16,6% ◆ Tiefgarage 6,8%
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	◆ 6.669 qm/94 Tiefgaragenstellplätze
<b>Kaufpreis/vereinbarter Immobilienwert</b>	◆ 47.449.241 €
<b>Faktor</b>	◆ 23,5
<b>Mieteinnahmen</b>	◆ 2.017.564 €

Die Studentenapartments befinden sich in unmittelbarer Nähe des Campus der Universität Luxemburg in Esch-sur-Alzette, der zweitgrößten Stadt des Landes. Die Universität Luxemburg zählt zu den besten jüngeren Universitäten der Welt.



Zeitgemäßes Wohnen mit hervorragender Anbindung

<b>Objektadresse</b>	◆ Avenue de Haveskercke 40 - 62, Rue du Bambou 18 - 38, 1190 Forest, Brüssel
<b>Baujahr/Fertigstellung</b>	◆ 2019
<b>Standort</b>	◆ In der Hauptstadt Brüssel im Stadtteil Forest, ca. 5 km südlich vom Stadtzentrum; Attraktive Wohngegend mit sehr guter Anbindung an das Zentrum
<b>Hauptnutzung</b>	◆ 58 hochwertige Wohneinheiten mit Küchen
<b>Wohnungsgrößen</b>	◆ 39 bis 124 qm
<b>Anteil Mieteinnahmen</b>	◆ Wohnen 92,3% ◆ Tiefgarage 7,7%
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	◆ 5.676 qm/58 Tiefgaragenstellplätze
<b>Kaufpreis/vereinbarter Immobilienwert</b>	◆ 22.500.000 €
<b>Faktor</b>	◆ 25,0
<b>Mieteinnahmen</b>	◆ 900.000 €

Die Immobilie befindet sich in Forest, einer der 19 Gemeinden, die zusammen die belgische Hauptstadtregion bilden. In einer sehr attraktiven Wohngegend gelegen profitiert die Immobilie von ihrer hervorragenden Anbindung an das nur rund 5 km entfernte Brüsseler Stadtzentrum, das auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar ist.



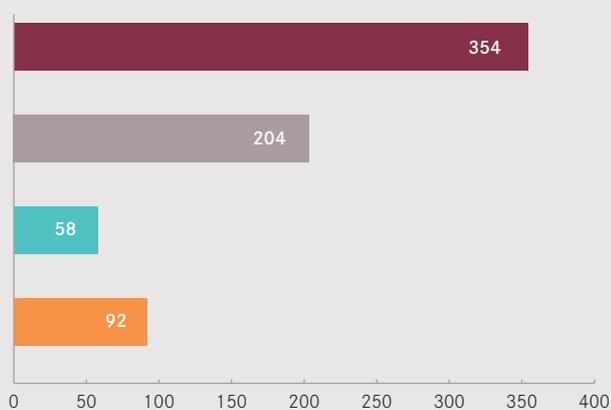
## Modernes Wohnen an wohlhabendem Standort

<b>Objektadresse</b>	◆ Alte Sülldorfer Landstr. 400 + 411 22559 Hamburg Rissen
<b>Baujahr/Fertigstellung</b>	◆ Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2021
<b>Standort</b>	◆ Westlichster Stadtteil Hamburgs im Bezirk des Amtsgerichts Blankenese; Wohlhabender Elbvorort mit einer Kaufkraft von 134,7
<b>Hauptnutzung</b>	◆ 92 hochwertige Wohneinheiten mit Küchen, davon 29 mietpreisgebunden
<b>Wohnungsgrößen</b>	◆ 30 bis 140 qm
<b>Anteil Mieteinnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Wohnen 67,8%</li> <li>◆ Handwerkerhöfe 21,2%</li> <li>◆ Kindertagesstätte 6,5%</li> <li>◆ Tiefgarage 4,5%</li> </ul>
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	◆ 12.468 qm/75 Tiefgaragenstellplätze
<b>Kaufpreis/vereinbarter Immobilienwert</b>	◆ 49.150.000 €
<b>Faktor</b>	◆ 24,8
<b>Mieteinnahmen</b>	◆ 1.984.751 €

Das Anlageobjekt befindet sich im Hamburger Stadtteil Rissen. Dieser gehört zu den wohlhabenden Hamburger Elbvororten und bietet seinen rd. 14.000 Einwohnern mit dem Wittenbergener Elbstrand sowie mehreren Parks und Naturschutzgebieten eine Vielzahl an Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Kaufkraftkennziffer von 134,7 und eines der höchsten Pro-Kopf-Einkommen in ganz Hamburg untermauern die Anziehungskraft des Standortes.

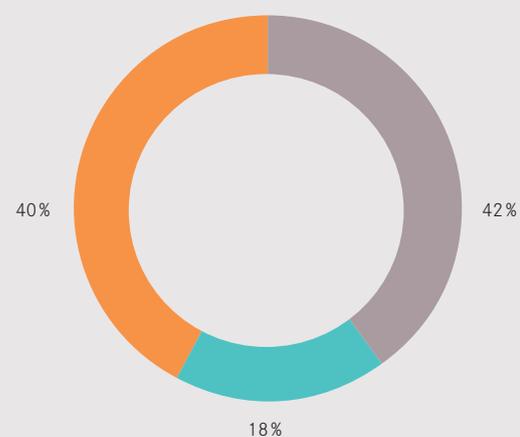
## Beispielhafte Investments – Breite Streuung ermöglicht gute Diversifikation

Anzahl der Wohneinheiten



Gewichtung nach Ländern

Bereits über 120 Mio. € in Immobilien investiert



■ Gesamt ■ Luxemburg ■ Belgien ■ Deutschland

# Auf einen Blick

**3,50 – 4,00 %**  
geplante  
Ausschüttungsrendite  
p. a.<sup>1</sup>

## Paneuropäisches Immobilieninvestment: Wohnen Plus

Die anhaltende Urbanisierung, der demographische Wandel und der strukturelle Wohnungsmangel verbessern nachhaltig die Renditechance bei europäischen Wohnimmobilien-Investments. Weitere ausgewählte Immobilienprojekte mit zusätzlichen Nutzungsarten bieten insgesamt ein breites Spektrum an Investitionsmöglichkeiten mit jeweils attraktiven Rendite-Risiko-Profilen. Durch die zugrunde liegende Investmentstrategie sollen durchschnittliche Auszahlungen zwischen 3,50% – 4,00% p. a. erzielt werden.

**4,50 %**  
geplante  
Gesamtrendite p. a.<sup>1</sup>

## Der richtige Mix

Die Anlagestrategie, die Auswahl der Zielfonds durch erfahrene Marktspezialisten sowie die gezielte Akquisition lukrativer Investitionsobjekte durch Experten vor Ort sorgen für den langfristigen Erfolg des Fonds. Ein attraktiver Investmentansatz für langfristig orientierte Investoren, die Wert auf stabile Erträge und nachhaltigen Wertzuwachs legen. Die Beteiligung des PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus an weiteren Immobilienfonds mit einem Gesamtanteil von mindestens 15% schafft Sicherheitselemente für den Anleger durch eine sehr breite Diversifikation.

**~ 850**  
erfahrene  
Spezialisten

## Der perfekte Partner

PATRIZIA ist seit mehr als 35 Jahren erfolgreich auf dem europäischen Immobilienmarkt aktiv. Mit >42 Mrd. Euro Immobilien unter Management (davon rund 10 Mrd. Euro Wohnimmobilien) und lokalen Experten in ganz Europa ist PATRIZIA der Spezialist für profunde Marktselektion und konsequente Objektauswahl. Investieren Sie mit Europas führendem Investmentmanager in europäische Immobilien und profitieren Sie von attraktiven Renditechancen und vielversprechenden Diversifikationspotenzialen.

<sup>1</sup> Die Zielrenditen sind die auf Ebene des Fonds angestrebten Renditen nach (und auf Anlegerebene vor) allen Ausgaben, Kosten, Steuern und Gebühren für ein konsolidiertes Portfolio nach Abschluss der Investitionsphase – jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag des Investors. Die tatsächlichen Renditen können erheblich von den Zielrenditen abweichen.



# Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

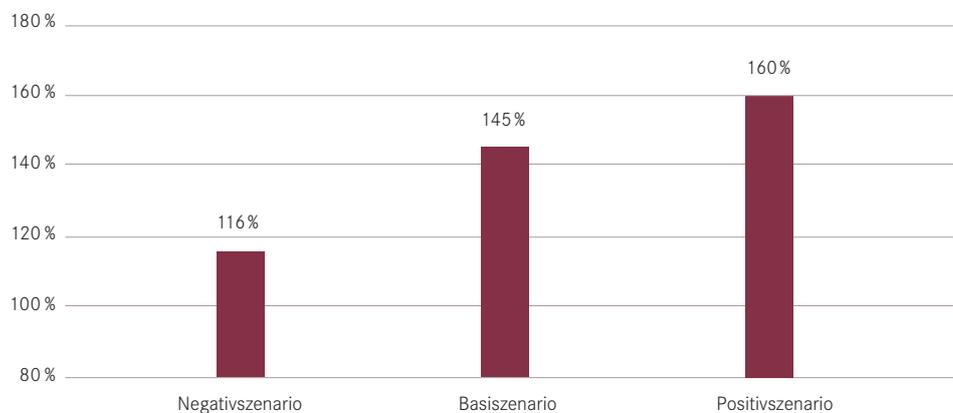
<b>Art des Investmentvermögens</b>	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz und der Geschäftsanschrift Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg, die auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten ist (Details hierzu siehe in Abschnitt 1.7 des Verkaufsprospekts „Profil des typischen Anlegers“).
<b>Art der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft</b>	Mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestellt.
<b>Verwahrstelle</b>	Als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft wurde Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG bestellt. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.
<b>Anlagestrategie für das Investmentvermögen</b>	<p>Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. mittelbare) Investition in zulässige Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der Anlagegrundsätze und -grenzen gemäß der Anlagebedingungen, die für die Fondsgesellschaft gelten.</p> <p>Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), zu tätigen. Auf der Grundlage der Vorgaben der Anlagebedingungen soll neben der Investition in diesen Zielfonds in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände investiert werden, wobei dies zu einer zusätzlichen Diversifizierung des vorliegenden Beteiligungsangebots führt.</p> <p>Die Investitionen in zulässige und geeignete Zielfonds bzw. Vermögensgegenstände sind in der Regel für eine Laufzeit von länger als 10 Jahren geplant, wobei die konkrete Laufzeit der Zielfonds davon abhängen wird, ob die Marktsituation für den Verkauf deren Vermögensgegenstände für deren Investoren günstig ist oder ob ggf. die Laufzeiten aufgrund ungünstiger Marktverhältnisse verlängert werden. Es werden auf Ebene der Zielfonds ggf. auch entsprechende Beschlussfassungen der Mehrheit der Investoren erfolgen, um hierüber jeweils zu entscheiden. Allerdings sind nur Investitionen in geschlossene Zielfonds mit grundsätzlich begrenzter Laufzeit möglich. Nach Liquidation der Zielfonds ist vorgesehen, die Rückflüsse 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 aus vorstehenden Gründen die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.03.2038 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.</p>
<b>Anlageziel für das Investmentvermögen</b>	Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) an den Ergebnissen aus den Investitionen der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in geeignete Zielfonds, anteilig partizipiert. So werden, für den Zeitraum nach Abschluss der Investition des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in zulässige und geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagebedingungen, 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.

### Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst im (Rumpfgeschäfts-)Jahr der Aufstellung des Verkaufsprospekts gegründet wurde und da die Investitionen in Vermögensgegenstände bzw. Zielfonds und deren wirtschaftliche Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft noch nicht abschließend erfolgt sind. Somit liegt keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die nachstehenden Szenariobetrachtungen haben daher rein exemplarischen Charakter und bilden weder einen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Fondsgesellschaft noch eine diesbezügliche Prognose. Abweichungen sind im größeren Umfang möglich als dargestellt. Dies gilt auch für das Basisszenario, auch wenn dieses den plangemäßen Verlauf auf der Grundlage der angestrebten Anlageziele und der Anlagestrategie für einen indikativen angenommenen Zeitraum von rd. 10 Jahren nach Abschluss der Investitionsphase widerspiegelt.

### Gesamtrendite von > 4,5 % p. a. vor Steuern auf Anlegerebene angestrebt

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



Das Basisszenario basiert grundsätzlich auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt eine Gesamtrendite von 4,5% p. a. nach Abschluss der Investitionsphase. Zudem soll aus den Veräußerungserlösen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) 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. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu.

**Die tatsächliche Ausschüttungs- bzw. Gesamtrendite kann niedriger oder höher sein und/oder bezüglich der Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) ganz ausfallen. 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.**

<b>Auszahlungstermin</b>	Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen für ein Geschäftsjahr zum 30.06. des Folgejahres erfolgen.
<b>Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge (Prognose*)</b>	<p>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 der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den bereits existierenden geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht, 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 den Erwerb und die Realisierung von Potenzialen von Immobilien des Fonds und deren Verwertung realisiert werden soll. In diesem Zusammenhang wird über die Fondslaufzeit eine durchschnittliche Gesamtrendite von &gt;5% p. a. angestrebt, wobei hiervon nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase 3,75% – 4,25% p. a. an die Investoren dieses Zielfonds ausgezahlt werden soll (Ausschüttungsrendite). Diese genannten Rentabilitätskennziffern verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag an diesem Zielfonds und nach allen Gebühren, Kosten und Steuern auf Fondsebene (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.</p> <p>Die Kapitalverwaltungsgesellschaft strebt dabei als Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge an, dass die Anlageziele der Vermögensgegenstände (i.d.R. Immobilien-Zielfonds), in die konform zur Anlagestrategie investiert wird, bei konzeptgemäßem Verlauf und annahmegemäßer Erreichung dieser Anlageziele kumuliert eine Ausschüttungsrendite aus dem vorliegenden Beteiligungsangebot für die Anleger während der angestrebten Fondslaufzeit und nach Abschluss der Investitionsphase von rd. 3,5% – 4,0% p. a. sowie eine Gesamtrendite von &gt;4,5% p. a. (jeweils vor Steuern und bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) als erreichbar erscheinen lassen. Betreffend dem alternativen Investmentfonds PATRIZIA Europe Residential Plus liegen die angestrebten Werte für die Ausschüttungsrendite weitgehend konform und die Gesamtrendite oberhalb der von der Fondsgesellschaft vorstehend dargestellten Renditeziele für Ihre Anleger. Über die weiteren Investitionen in einen oder mehrere anderweitige Immobilienfonds soll gemäß der vorliegenden Planung vor allem die Ausschüttungsrendite noch optimiert werden.</p> <p><b>*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, so dass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über der vorstehend genannten Bandbreite der angestrebten Ausschüttungsrendite liegen oder in bestimmten Fällen auch ganz unterbleiben können.</b></p>
<b>Emissionskapital</b>	Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern und die damit verbundene Ausgabe von mittelbar gehaltenen Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft erhöht werden. Die Anzahl der angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft („Emissionskapital“) ist grundsätzlich nicht beschränkt.
<b>Ausgabeaufschlag/ Kosten der Beteiligung</b>	Im Rahmen einer Beteiligung hat der Anleger auf seinen Beteiligungsbetrag einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% zu leisten. 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.

<b>Mindestbeteiligung</b>	Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 5.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Zahlungsweise und -termin</b>	Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) in der in der Beitrittsvereinbarung festgelegten Weise zu erbringen.
<b>Platzierungsfrist</b>	Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist zum 31.12.2020, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2021 verlängern kann.
<b>Kündigung der Beteiligung/Rückgaberecht der Anteile</b>	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.
<b>Empfehlung</b>	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.

## Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge

**Steuerliche Einkunftsart** Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Wesentlichen der Investmentbesteuerung mit einer 80 % Teilfreistellung unterliegen sollten, sowie voraussichtlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Da die Investitionen der Fondsgesellschaft insgesamt noch nicht feststehen, können sich hier noch Änderungen ergeben.

**Steuerliches Ergebnis** Die Fondsgesellschaft unterliegt als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen steuerlichen Situation und Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargelegt werden.

Betreffend die angestrebten Erträge aus der geplanten Investition in den PATRIZIA Europe Residential Plus (oder einen vergleichbaren Fonds) findet das deutsche Investmentsteuergesetz auf in Deutschland steuerlich ansässigen Anleger, d.h. natürliche Personen und Körperschaften/ Kapitalgesellschaften, Anwendung. Diese Anleger erzielen sog. Investmenterträge bzw. betriebliche Einkünfte. Eine Teilfreistellung von 80 % der Investmenterträge ist möglich (sofern der Fonds wie geplant stets mehr als 50 % seines Vermögens in Immobilien außerhalb Deutschlands investiert). Die danach steuerpflichtigen Investmenterträge von natürlichen Personen, die die Anteile an dem Fonds in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten, unterliegen der Einkommenssteuer grundsätzlich in Höhe des Abgeltungssteuersatzes. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen unverbindlichen Kalkulationswerten ggf. auch erheblich abweichen. Dies gilt insbesondere, sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die ggf. anfallenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung kann, da noch kein entsprechendes Investment identifiziert ist, nicht dargelegt werden.

Vorstehende Ausführungen und die exemplarische Berechnung beziehen sich ausschließlich auf Anleger, 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. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation auf Ebene der geplanten, aber abschließend noch nicht feststehenden, Vermögensgegenstände und der dort vorhandenen bzw. geplanten Vielzahl an Immobilien, hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten in den Anlageobjekten und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung, und sofern gegeben der Beteiligungsverhältnisse an Objektgesellschaften ist eine belastbare Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit (ggf. auch signifikanten) Abweichungen in Bezug auf die Details der Besteuerung und den dargestellten Werten zu rechnen.

**Die Besteuerung der Einkünfte auf Ebene der Anleger hängt von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.**

**Zur steuerlichen Behandlung der Einnahmen bzw. Erträge und der Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) im Rahmen der Fondsbeteiligung (einschließlich der Details zu den auf Fondsebene bzw. auf Anlegerebene anfallenden Steuern und zu den entsprechenden steuerlichen Verfahren) siehe im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und wichtige Hinweise hierzu siehe unter Abschnitt 6.3.4.**

## Exemplarischer Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete – lediglich exemplarische – Investitions- und Finanzierungsplan dargestellt. Da das Emissionsvolumen und damit der Umfang der möglichen Investitionen der Fondsgesellschaft und auch damit zusammenhängende Kosten und Aufwendungen erst frühestens zum Ende der Platzierungsfrist feststehen, wird bei der Darstellung beispielhaft von einem platzierten Eigenkapital in Höhe von 30 Mio. Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag und unter Berücksichtigung der Einlage des Gründungskommanditisten) ausgegangen. Die tatsächlichen Werte können hiervon erheblich nach oben oder unten abweichen. Konzeptgemäß wird davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft ihre Investitionen und ihre Kosten und Aufwendungen ausschließlich über das Eigenkapital der Anleger finanziert und dass auf Ebene der Fondsgesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen wird.

Die einzelnen Positionen beruhen auf Schätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und, wo möglich, auf geschlossenen oder vorgesehenen Verträgen (z.B. betreffend die Eigenkapitalvermittlung). Abweichungen der tatsächlichen Werte gegenüber den dargestellten geschätzten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Fondsgesellschaft aus. Die Beträge im Investitions- und Finanzierungsplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

Exemplarischer Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose – <sup>1</sup>

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>28.857.000</b>	<b>91,7 %</b>
Erwerbskosten Fondsanteile	28.740.000	91,3 %
Anschaffungsnebenkosten	117.000	0,4 %
<b>Ausgabeaufschlag und Initialkosten</b>	<b>2.533.000</b>	<b>8,0 %</b>
davon Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.533.000	8,0 %
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>100.000</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>31.490.000</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.490.000</b>	<b>100,0 %</b>
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag	31.290.000	99,4 %
<b>Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>31.490.000</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Da das Emissionsvolumen und damit der Umfang der möglichen Investitionen der Fondsgesellschaft und auch damit zusammenhängende Kosten und Aufwendungen erst frühestens zum Ende der Platzierungsfrist feststehen, wird bei der Darstellung beispielhaft von einem platzierten Eigenkapital in Höhe von 30 Mio. Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag und einschließlich der Einlage des Gründungskommanditisten) ausgegangen. Die tatsächlichen Werte können hiervon erheblich nach oben oder unten abweichen. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. Der Anteil des Gründungskommanditisten an der Fondsgesellschaft in Höhe von 200.000 Euro wurde dabei nicht separat ausgewiesen.

**Erläuterung der  
Anschaffungs- und  
Herstellungskosten**

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten setzen sich aus den Erwerbskosten für die Fondsanteile sowie den Anschaffungsnebenkosten, u. a. für rechtliche Beratung und Registrierung, Steuerberatung, für etwaige Bewertung und für sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Fondsgesellschaft zusammen.

**Erläuterung der Position  
Ausgabeaufschlag und  
Initialkosten**

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die Kosten für die Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Fondsgesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet werden.

**Erläuterung der  
Finanzierungskosten**

Finanzierungskosten sind konzeptgemäß nicht geplant. Die Investitionen und Kosten bzw. Ausgaben der Fondsgesellschaft sollen konzeptgemäß über das Eigenkapital der Anleger/Gesellschafter (einschließlich des Ausgabeaufschlags) finanziert werden.

**Erläuterung der  
Liquiditätsreserve**

Die Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

**Erläuterung des  
Eigen- und  
Fremdkapitals**

Die Fondsgesellschaft deckt konzeptgemäß ihren weiteren Finanzierungsbedarf über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.12.2020 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Die Höhe des Emissionskapitals ist nicht definiert bzw. begrenzt und steht erst zum Ende der Platzierungsfrist konkret fest. Es kann, wie vorstehend ausgeführt, erheblich von den lediglich exemplarisch angenommenen Werten des dargestellten Investitions- und Finanzierungsplans abweichen.

# Risikohinweise

## Risiken der Beteiligung

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 (Verlust-)Risiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und das Ergebnis des Anlegers aus einer Beteiligung beeinträchtigen:

### **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. der vorgeschalteten Zielfonds 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. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Die relevanten Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

### **Fremdfinanzierung**

Die Zielfonds und/oder (ggf. vorgeschaltete) Immobiliengesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, ggf. im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investitionen werden insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, 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. Auch wirken sich bei durchgreifender Betrachtung Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern der jeweilige Zielfonds bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der relevanten langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das entsprechende 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 verzeichnen 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z.B. die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 dem Fonds an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem alleine zu tragen.

#### **„(Semi-)Blind Pool“ Risiken/Risiko der fehlenden Diversifikation**

Es steht derzeit noch nicht abschließend fest, an welchen Vermögensgegenständen bzw. Zielfonds sich die Fondsgesellschaft beteiligen wird. Die Fondsgesellschaft wird zwar den größten Teil ihrer möglichen Investitionen konzeptgemäß in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus investieren, dieser Zielfonds hat jedoch – außer einem Startportfolio – seine Investitionsphase noch nicht abgeschlossen. Es steht insofern noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien der Fonds, 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 Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Fondsgesellschaft (und/oder der Zielfonds). Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage insofern um einen „Semi-Blind Pool“ handelt, können auch die Ergebnisse nicht bzw. nur schwer geplant bzw. geschätzt werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Fondsgesellschaft bzw. die Zielfonds an denen sie sich beteiligt entsprechend dem Anlageziel bzw. der Anlagepolitik geeignete Immobilien mittelbar oder unmittelbar erwerben kann. Sollte dies nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lassen sich die Anlageziele nicht erreichen bzw. lässt sich die Anlagepolitik, auch der Fondsgesellschaft, nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts der Fondsgesellschaft, aber auch der Zielfonds, steht weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich Investitionen erfolgen können bzw. in welchem Volumen ein Immobilienportfolio mittelbar oder unmittelbar aufgebaut und anschließend verwaltet werden kann. Dies hängt insbesondere auch vom Platzierungserfolg während der Emissionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft aber auch der Zielfonds an Investoren und von der anteiligen Erlangung von Fremdkapital am Kapitalmarkt gemäß dem Fondskonzept ab. Zwar strebt die Fondsgesellschaft als auch die jeweiligen Zielfonds eine Größenordnung für die zu tätigen Investitionen und für die entsprechenden Investitionszeiträume an, ob diese jedoch erreicht werden kann, ist nicht einzuschätzen. Tatsächlich kann sich ein deutlich geringeres Investitionsvolumen oder auch ein deutlich größeres Investitionsvolumen und auch abweichende Zeitpunkte bzw. Zeiträume für die Durchführung von geeigneten Investitionen ergeben. Hieraus können sich aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren (z.B. Fixkosten des Fonds und dessen Auswirkungen auf die Rentabilität bei unterschiedlichem Fondsvolumen, tatsächlicher Anlagezeitpunkt von zur Verfügung stehendem Eigenkapital auf Fondsebene) erhebliche, auch negative, Auswirkungen auf die erreichbare Rentabilität und die Wertentwicklung der Fondsanteile ergeben, die auch signifikant von den angestrebten Anlagezielen abweichen.

Auch kann die gewünschte Diversifizierung durch eine Vielzahl von Investitionen und damit eine Vielzahl von unterliegenden Immobilien auf der Grundlage der Anlagepolitik sich bei unterschiedlichem, vor allem geringerem als geplantem Fondsvolumen ggf. nicht erreichen lassen, so dass höhere als geplante Konzentrations- und Diversifikationsrisiken im Rahmen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft bzw. der vorgelagerten Zielfonds entstehen.

Da sich die Investitionen bzw. auf Zielfondsebene die Immobilienankäufe über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt der Fonds, bei durchgreifender Betrachtung, ferner das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt nebst ggf. sich ungünstig verändernder Verhältnisse am Kapitalmarkt im Rahmen der vorzunehmenden anteiligen Fremdfinanzierungen der Investitionen. Auch weitere diesbezügliche Risiken aufgrund der erst in der Zukunft noch zu tätigen Investitionen können sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft und die mögliche Rentabilität auswirken (z.B. politische Risiken, Marktverwerfungen oder ungünstige Änderungen anderer Rahmendaten einschließlich der rechtlichen oder steuerlichen Parameter).

#### **Keine Rücknahme von Anteilen/ingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit**

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

**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 der Kumulation eines vollständigen Verlusts seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag sowie ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beteiligung, beispielsweise aus einer Inanspruchnahme aus einer – entgegen der Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – ggf. abgeschlossenen persönlichen individuellen Fremdfinanzierung seiner 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.**

## PATRIZIA – Publikumsfonds

Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA AG. Diese wurde vor über 35 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von >42 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas. Um privaten und professionellen Anlegern die Möglichkeit zu geben, an der Wertentwicklung der geschlossenen Immobilienfonds von PATRIZIA zu partizipieren, wurde im Jahr 2015 die Tochtergesellschaft PATRIZIA GrundInvest gegründet. Unter der Verantwortung einer Führungsriege mit über 20 Jahren Erfahrung entwickelt unser Expertenteam hochwertige Immobilienfondsprodukte entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Dabei greift PATRIZIA GrundInvest auf das komplette Leistungsspektrum und auf die lokale Expertise der europäischen PATRIZIA-Standorte zurück.



Werte gerundet

## PATRIZIA GrundInvest – Fonds im Management

### Abgleich der Auszahlungen Soll/Ist

Fonds	Jahr Fondsaufgabe/ Vertriebsstart	Ø angestrebte Auszahlung p. a. <sup>2,3,4</sup>	Auszahlung für 2019 <sup>2,4</sup>	angestrebte Gesamtauszahlungen inkl. 2019 <sup>2,3,4</sup>	Gesamtauszahlungen inkl. 2019 <sup>2,4</sup>
Campus Aachen	2016	5,00%	5,00%	20,00%	20,00%
Stuttgart Südtor	2016	4,50%	4,75%	18,00%	19,00%
Den Haag Wohnen	2016	5,00%	5,25%	20,00%	21,00%
Kopenhagen Südhafen	2016	4,00%	4,00%	16,00%	17,50%
München Leopoldstraße	2017	4,00%	4,00%	12,00%	12,75%
Mainz Rheinufer	2017	5,00%	5,25%	15,00%	16,50%
Garmisch-Partenkirchen	2018	4,50%	4,50%	9,00%	9,25%
Frankfurt/Hofheim	2018	4,50%	4,75%	9,00%	10,00%
Frankfurt Smart Living	2018	4,00%	4,00%	8,00%	8,25%
Berlin Landsberger Allee	2018	4,00%	4,25%	8,00%	9,00%
Die Stadtmitte Mülheim	2019	4,50%	5,00%	4,50%	5,00%

Zahlen für das Geschäftsjahr 2019 sind Planzahlen. Jeweils bezogen auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die grün eingefärbten Felder weisen auf eine positive Abweichung zur angestrebten Performance hin. Das grau eingefärbte Feld weist auf eine plangemäße Entwicklung hin.

<sup>1</sup> Investoren, die in jeden unserer Fonds in gleicher Höhe gezeichnet haben, verzeichnen in diesem fiktiven Portfolio für die Geschäftsjahre 2016 – 2019 (Planzahlen) die hier dargestellte durchschnittliche Auszahlung.

<sup>2</sup> Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Frühere Wertentwicklungen der Fonds bzw. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

<sup>3</sup> Angaben zu den angestrebten Auszahlungen während der geplanten Fondslaufzeit (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen/der Schlusszahlung bei Auflösung des Fonds) basieren auf den Angaben des jeweils zugrundeliegenden allein verbindlichen Verkaufsprospekts bzw. der wesentlichen Anlegerinformationen und beziehen sich auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlung ist zu rechnen.

<sup>4</sup> Vor Steuern.

## Wichtige Hinweise

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

© PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand der Produktinformation: Dezember 2019

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

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

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