

BASISINFORMATIONSBLETT

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Fonds“ oder „Fondsgesellschaft“)

Hersteller: PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („PATRIZIA“, zugehörig zur Unternehmensgruppe der PATRIZIA SE)

ISIN: DE000A3DJE94

<https://www.patrizia-immobilienfonds.de/heidelberg-bahnstadt/>

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0)821 50910-400.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Laufzeit: Der Fonds endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2037 („Grundlaufzeit“), es sei denn, die Anleger beschließen auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen etwas anderes. Der Fonds endet ferner mit dem Beschluss der Anleger zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts oder mit Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts (jeweils „Laufzeitende“).

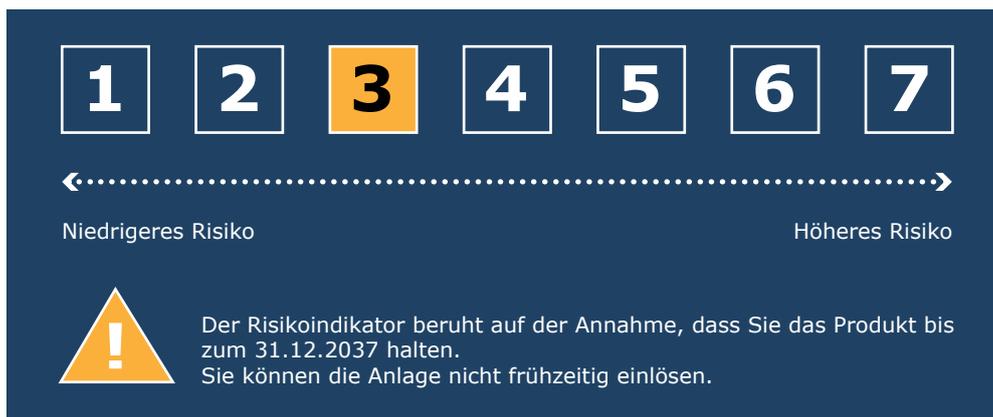
Ziele: Der Fonds investiert in eine in den Jahren 1992/93 fertiggestellte gemischt genutzte Immobilie mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486 („Anlageobjekt“). Die Gesamtinvestitionskosten sollen durch Eigenkapital i.H.v. rd. 53.821.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag) sowie über ein auf Ebene der vorgeschalteten Objektgesellschaft aufgenommenes langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 51.000.000 Euro finanziert werden. Durch den Einsatz von Fremdkapital soll die Eigenkapitalrendite des Fonds gesteigert werden, sofern die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investitionen (sog. Hebel- oder Leverage-Effekt). Anlageziel des Fonds einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass Sie (der „Anleger“) in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren. Die PATRIZIA verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf Ihren Beteiligungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0% p.a. vor Steuern an den Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende des Fonds sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik des Fonds einschließlich des Veräußerungserlöses zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5% p.a. angestrebt wird (Hinweis: Die in den nachstehenden Performance Szenarien dargestellte jährliche Durchschnittsrendite wird auf Basis einer anderen Berechnungsmethode ermittelt und kann daher signifikant von der angestrebten Gesamtausschüttungsrendite i.H.v. 4,5% vor Steuern abweichen). Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Kleinanleger-Zielgruppe: Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger, die ihren Fondsanteil im Privatvermögen halten und diesen nicht fremdfinanzieren und die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont bis zum Ende der Laufzeit des Fonds haben. Bei dem vorliegenden Produkt handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potentieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit des Fonds beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Sonstige Risiken, die für das Produkt wesentlich sind und nicht in den Gesamtrisikoindikator einberechnet sind: Das maximale Risiko besteht im Verlust des Beteiligungsbetrags sowie ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beteiligung. Alle relevanten Risiken finden Sie in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung eines geeigneten Stellvertreters in den letzten 20 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	15 Jahre ab dem Datum der Erstellung dieses Basisinformationsblatts	
Anlagebeispiel:	10.000 EUR	
	Wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anlage auflösen.	
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	5.650 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-4,64 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	14.360 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,44 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	16.780 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,51 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	17.560 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,82 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Unberücksichtigt ist Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Das pessimistische, mittlere und optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage eines geeigneten Stellvertreters zwischen 2002 und 2022.

Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

Was geschieht, wenn PATRIZIA nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall von PATRIZIA hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung. Sie können jedoch aufgrund eines Ausfalls (z. B. einer Insolvenz) des Fonds einen finanziellen Verlust erleiden, auch einen Totalverlust des Beteiligungsbetrags. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für eine Halteperiode bis zum 31.12.2037 (Ende der Grundlaufzeit) haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 Euro werden angelegt

	Wenn das Produkt sein Fälligkeitsdatum (Ende der Grundlaufzeit) erreicht
Kosten insgesamt	3.796,27 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	2,29% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der vorgeschriebenen Haltedauer Ihre Anlage auflösen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,53% vor Kosten und 3,51% nach Kosten betragen.

Bitte beachten Sie: Die jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (5,86%) und mit Kosten (3,57%). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anlage auflösen
Einstiegskosten	Es wird ein Ausgabeaufschlag von 5% berechnet. Zusätzlich erhalten die PATRIZIA (und ggf. betreffend die Vertriebskosten Dritte) sowie der Platzierungsgarant in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von insgesamt bis zu 11,94% der Kommanditeinlagen der Anleger (Initialkosten).	Bis zu 108 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
Laufende Kosten [pro Jahr]		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,08% u. a. für die laufende Verwaltungs-, Verwahrstellen- und Haftungsvergütung, Kosten für Bewertung und Jahresberichte. Diese Kosten können schwanken.	133 EUR
Transaktionskosten	Es werden keine jährlichen Transaktionskosten für dieses Produkt verrechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Einmalige Transaktionskosten	Beim Verkauf von Immobilien zum Ende der Laufzeit des Produktes fällt eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5% des (ggf. anteiligen) vereinbarten Verkaufspreises an.	12 EUR
Erfolgsgebühren	Wird eine bestimmte Gesamtausschüttungsrendite überschritten, besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15% aller weiteren Auszahlungen.	0 EUR

Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Beteiligungsbetrag des Anlegers an dem PRIIP.

Hinweis: Die Bewirtschaftungs- und (anteiligen) Fremdfinanzierungskosten sowie die direkten Ankaufsnebenkosten für das Anlageobjekt wurden nicht berücksichtigt.

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Vorgeschriebene Haltedauer: bis zum 31.12.2037

Mit der Investition in den Fonds gehen Sie eine langfristige Verpflichtung, grundsätzlich bis zum Ende der vorgeschriebenen Haltedauer („Grundlaufzeit“) des Fonds, ein. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Es bestehen keine Rückgaberechte. Eine Beteiligung an dem Fonds ist für Sie nicht geeignet, sofern Sie über ihren Beteiligungsbetrag vor dem Ende der Grundlaufzeit vollständig oder teilweise verfügen wollen.

Wie kann ich mich beschweren?

Das Beschwerdemanagement der PATRIZIA sieht folgende Schritte bei der Bearbeitung vor: Annehmen der Beschwerde, Bearbeitung der Beschwerde durch die entsprechenden Fachabteilungen, Beantwortung der Beschwerde bzw. Mitteilung über einen Zwischensachstand innerhalb von maximal zehn Arbeitstagen sowie Entwicklung von Maßnahmen aus der Beschwerde. Das Einlegen von Beschwerden ist kostenfrei.

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Beschwerdemanagement
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Fax: +49 821 50910 550
E-Mail: beschwerde.grundinvest@patrizia.ag
Website: www.patrizia-immobilienfonds.de

Sonstige zweckdienliche Angaben

Verwahrstelle des Fonds ist Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main.

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt und den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos in deutscher Sprache, nach seiner Wahl auf einem dauerhaften Datenträger oder auf Verlangen in Papierform, bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg oder als pdf-Download auf der Internetseite der PATRIZIA unter www.patrizia-immobilienfonds.de.

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