Basisinformationsblatt

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 Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

PRODUKT

ImmoWert II – PATRIZIA – Anteilklasse VB (voll steuerbefreit) Hersteller: PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen. Er wird von der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „die Gesellschaft" oder „wir") als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Die Gesellschaft gehört zur PATRIZIA Gruppe.

WKN / ISIN: A2PSRC / DE000A2PSRC4; Website: https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/ Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 821 509 10-000.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert. Der Fonds ist in Deutschland zum Vertrieb zugelassen. Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 13.12.2022

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: Es handelt sich um ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen.

Laufzeit: Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Die Gesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Ziele: Die Anlagepolitik des Fonds ist ertragsorientiert. Er eignet sich damit für nahezu jedes diversifizierte Anlageportfolio. Der Fonds wurde am 6. April 2021 aufgelegt und erwirbt Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft legt das Fondsvermögen nach dem Grundsatz der Risikomischung in hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien an nachhaltigen Standorten an. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf Deutschland, daneben erstreckt sich die Anlagestrategie auf Märkte mit starker Mieternachfrage und entwickelter Wirtschaftsstruktur, nämlich Österreich, Schweiz, Niederlande, Belgien, Luxemburg, Frankreich, Dänemark, Schweden, Finnland und Norwegen. Werterhalt und Ertragsstabilität der Fondsimmobilien sind für das Fondsmanagements von zentraler Bedeutung. Die Immobilien werden auch unter Berücksichtigung ökologischer Merkmale ausgewählt und bewirtschaftet. Die Gesellschaft wird die zu erwerbenden Immobilien anhand eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes auswählen und mit Blick auf Umwelt- und Ethikkriterien bewirtschaften. Beweggrund hierfür ist ökologische Gerechtigkeit, Steigerung von Gesundheit und Wohlbefinden der Immobiliennutzer sowie Transparenz und Risikominimierung auf Portfolioebene. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquiden Mitteln gehalten werden. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite i.H.v. bis zu 30% der Werte der Fondsimmobilien aufnehmen, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Fondsvermögens aufnehmen. Durch die Aufnahme von Krediten soll die Eigenkapitalrendite des Fonds gesteigert werden, sofern der Kreditzins niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investitionen (sog. Hebel- oder Leverage-Effekt). Der Fonds darf zu Zwecken der Absicherung von Zinsänderungs- und Währungsrisiken Geschäfte über Derivate tätigen. Derivate sind Instrumente, deren Preis von den Kursschwankungen oder den Preiserwartungen anderer Vermögensgegenstände („Basiswert") abhängt. Anlageziel ist, dass Sie (der „Anleger") an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung der Immobilien sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Immobilien nach der Haltephase durch regelmäßige Ausschüttungen sowie eine langfristige Wertsteigerung der Fondsanteile anteilig partizipieren. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen aus.

Verwahrstelle des Fonds ist CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München. Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/. Auf Anfrage erhalten Sie unter +49 821 509 10-000 kostenlos ein Papierexemplar dieses Basisinformationsblatts.

Kleinanleger-Zielgruppe: Der Fonds richtet sich an alle Arten von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des § 10 Absatz 1 i.V.m. § 8 Absatz 1 Nr. 1 InvStG, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und mittel- bis langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen.

WELCHE RISIKEN BESTEHEN UND WAS KÖNNTE ICH IM GEGENZUG DAFÜR BEKOMMEN?

Risikoindikator

PATRIZIA

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht] frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

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 potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als „mittelniedrig“ eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Dieser Fonds beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Die Steuergesetzgebung des Staats, in dem Sie steuerpflichtig sind, kann Auswirkungen auf die tatsächliche Auszahlung haben. Ausführungen zu den Ausstiegsmöglichkeiten und damit ggf. verbundenen Kosten finden Sie unten im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ Der Fonds unterliegt auch operationellen Risiken, z.B. menschlichem Versagen oder kriminellen Angriffen. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise" 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 in den letzten 10 Jahren, davon 1,4 Jahre für dieses Produkt sowie für den Zeitraum von 8,6 Jahren vor Auflegung des Produktes eines geeigneten Stellvertreters in Form eines offenen Immobilienfonds mit ähnlichem Risikoprofil. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zu bestimmten Ausstiegszeitpunkten unter verschiedenen Szenarien theoretisch zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die Arten von pessimistischen, mittleren und optimistischen Szenarien traten bei einer Investition in das Produkt sowie den oben beschriebenen Stellvertreter zwischen 2012 und 2022 auf. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre			
Anlagebeispiel: 10.000 EUR			
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
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** Jährliche Durchschnittsrendite	9.180 EUR -8,2 %	9.940 EUR -0,1 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	9.900 EUR -1,0 %	10.150 EUR 0,3 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	10.530 EUR 5,3 %	14.740 EUR 8,1 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	12.940 EUR 12,2 %	23.430 EUR 9,9 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“ entnehmen.

WAS GESCHIEHT, WENN DIE GESELLSCHAFT NICHT IN DER LAGE IST, DIE AUSZAHLUNG VORZUNEHMEN?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Gesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmassemasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Soweit die Gesellschaft aus dem Sondervermögen mangels Liquidität oder wegen Vermögenslosigkeit keine Auszahlungen vornehmen kann, ist dieser Verlust 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. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene

mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite).
- Für die 5-Jahres-Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10 000 EUR werden angelegt

Anlage: 10.000 Euro		
Szenarien	**Wenn Sie nach 1 aussteigen**	**Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen**
Kosten insgesamt	477 EUR	2.118 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten *	4,8%	2,9% pro Jahr

* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 11,0 % vor Kosten und 8,1 % nach Kosten betragen. Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (2,5 % des Anlagebetrags/ 250 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	Es kann ein Ausgabeaufschlag bis zu 5% berechnet werden; aktuell beträgt der Ausgabeaufschlag 2,5%	250 EUR
Ausstiegskosten	Es kann ein Rücknahmeabschlag bis zu 5% berechnet werden; aktuell beträgt der Rücknahmeabschlag 0 %	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,15 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres	124 EUR
Transaktionskosten	1,02 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	104 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Bau- und Umbaukosten („Projektentwicklung“)	3,0% der Bau- bzw. Projektentwicklungskosten bei Projektentwicklungen oder Umbaumaßnahmen, bei denen Kosten von mehr als 100.000 EUR anfallen	

WIE LANGE SOLLTE ICH DIE ANLAGEHALTEN, UND KANN ICH VORZEITIG GELD ENTNEHMEN?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Für die Rücknahme der Anteile kann ein Rücknahmeabschlag anfallen (aktuell wird kein Rücknahmeabschlag erhoben). Über etwaige Widerrufsmöglichkeiten und -fristen beim Kauf von Anteilen informiert Sie der Verkäufer.

Die Gesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

WIE KANN ICH MICH BESCHWEREN?

Bei Beschwerden können Sie sich an PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, z. H. Beschwerdemanagementfunktion, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg; E-Mail: immobilien@patrizia.ag wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

SONSTIGE ZWECKDIENLICHE ANGABEN

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden. Dieses Dokument bezieht sich auf die Anteilklasse VB des Fonds. Informationen über weitere Anteilklassen des Fonds, die in Deutschland vertrieben werden, finden Sie auf unserer Homepage unter https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/. Dort finden Sie ebenfalls Informationen zur vergangenen Wertentwicklung, sowie monatlich aktualisierte Performance-Szenarien basierend auf der bisherigen Wertentwicklung.