

## Nachtrag Nr. 1

vom 01.08.2024 zum Verkaufsprospekt für das geschlossene Investmentvermögen  
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt



**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg

[GrundInvest@patrizia.ag](mailto:GrundInvest@patrizia.ag)

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

**Nachtrag Nr. 1 nach § 316 Abs. 5 KAGB der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vom 01.08.2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 10.02.2022 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“).**

**Dieser Nachtrag Nr. 1 wird im Zeitpunkt seiner Veröffentlichung Bestandteil des Verkaufsprospekts, der mit Ausnahme der in diesem Nachtrag Nr. 1 aufgeführten Änderungen seine Gültigkeit behält.**

***Seite 4, „Hinweise zum Verkaufsprospekt“ Absatz 3 wird wie folgt neugefasst:***

Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den Jahresbericht jeweils innerhalb der gesetzlichen Frist. Sie hat den aktuellen Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023 am 30.06.2024 veröffentlicht.

***Seite 10, Abschnitt 1.2 Absatz 2 wird nach Satz 2 um folgenden Satz ergänzt:***

Hierzu wird klargestellt, dass der Erwerb des Anlageobjekts vor dem Ablauf des 31.12.2022 vollzogen war.

***Seite 11, Abschnitt 1.6 Satz 1 wird wie folgt neugefasst:***

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft betrug die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 20.000 Euro.

***Seite 14, Abschnitt 2.3 wird aufgrund von Wechseln in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt wie folgt neugefasst:***

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 aus folgenden Mitgliedern:

- Andreas Heibrock, Augsburg
- Stefan Huber, Hamburg
- Klaus Weber, Bonstetten

Der Aufsichtsrat besteht zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 aus folgenden Mitgliedern:

- Philipp Schaper, Vorsitzender
- Dr. Gregor Broschinski, stv. Vorsitzender
- Jochen Reith

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind, aus:

Herr Philipp Schaper ist noch tätig als „Member of the Executive Committee“ bei der PATRIZIA SE und in dieser Eigenschaft auch tätig für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA SE bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Herr Dr. Gregor Broschinski ist zum Zeitpunkt dieses Nachtrags tätig als Vorstand der Sparkasse Düren und ist weiterhin tätig als Vorsitzender des Unternehmensbeirats der INVIOS Institut für Vermögenssicherung & Asset Management GmbH, Hamburg; als stv. Aufsichtsratsmitglied der Rurenergie GmbH, Düren; als stv. Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen, Dortmund; sowie als Mitglied des Aufsichtsrates der ProEco Rheinland GmbH & Co.KG, Düsseldorf.

Herr Jochen Reith ist noch tätig als „Senior Managing Director Capital Markets“ bei der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH und in dieser Eigenschaft auch tätig für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA SE bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind zudem als Prokuristen bei der Patrizia SE angestellt; sie sind weiterhin Geschäftsführer bei weiteren Tochtergesellschaften der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Weitere Hauptfunktionen mit Bedeutung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 nicht wahrgenommen.

**Seite 14, Abschnitt 2.4 Satz 3 wird wie folgt angepasst:**

Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter, der PATRIZIA SE, eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 37716, mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggererstraße 26 in 86150 Augsburg gehalten, mit dem auch ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

**Seite 15, Abschnitt 2.6 Absatz 2 wird wie folgt angepasst:**

„PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“ wird ersatzlos gestrichen.

**Seite 19, Abschnitt 4.2 Absatz 9 wird wie folgt angepasst:**

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank

Postfach 10 06 02

60006 Frankfurt am Main

Tel.: 069/9566-33232

E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

[www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

**Seite 24, Abschnitt 5.2.3.1 Unterabschnitt „Standort des Anlageobjekts“ Satz 9 wird wie folgt angepasst:**

„Heidelberg Cement“ wird ersetzt durch „Heidelberg Materials“.

**Seite 26, Abschnitt 5.2.3.1 Unterabschnitt „Bewertungsgutachten“ wird um folgenden Absatz 6 ergänzt:**

Im Rahmen der turnusmäßigen Regelbewertung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere der §§ 261 Abs. 5 i. V. m. § 272 KAGB, im Auftrag von Herrn Prof. Dr. Andreas Link ein Wertgutachten erstellt. Das Bewertungsgutachten wurde mit Datum vom 06.11.2023 erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 01.10.2023 ermittelte Verkehrswert bei 89.510.000 Euro.

**Seiten 28 und 29, die Tabelle unter der Überschrift „Prognose – u. a. abhängig von den erzielten Mietvertragsabschlüssen – Rundungsdifferenzen sind möglich“ wird durch folgende Tabelle ersetzt, wobei der Hinweis auf Seite 28 am Seitenende unverändert bleibt:**

Mieter bzw. Leerstand	Mietfläche in qm	Stellplätze	Hauptnutzung	Aktuelles Mietende	Optionen	Nettomiete p.a. in Euro	Anteil an Mieteinnahmen	Anmerkungen
SNP Schneider-Neureither & Partner SE	6.203,79	129	Büro	30.11.2030		1.233.867	27,51%	
Innovation Lab GmbH	4.309,94	55	Büro	zwischen 30.11.2027 und 31.12.2032	1x 5 Jahre	745.014	16,61%	teilweise mit Option
Innovation Lab GmbH	1.734,50		Labor	31.12.2032		241.116	5,38%	
Volume Graphics GmbH	3.551,59	60	Büro	30.06.2031	1x 3 Jahre und 1x 2 Jahre	637.454	14,21%	Sonderkündigungsrecht zum 30.06.2029 bzw. 30.06.2030
Jobcenter Heidelberg	4.141,47	28	Büro	31.10.2037		689.475	15,37%	
easyFit GmbH	2.948,82	80	Fitness	30.09.2030	Verlängerung jeweils um 5 Jahre bis zum 30.09.2045, darüber hinausgehende Verlängerung maximal bis zum 31.12.2048	300.045	6,69%	
tangro software components GmbH	1.265,17	29	Büro	31.12.2028	1x 5 Jahre	231.969	5,17%	Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2026
Celonic Deutschland GmbH & Co. KG	472,86	15	Büro	30.09.2028	1x 3 Jahre und 1x 2 Jahre	93.346	2,08%	
Copresence GmbH	271,00	3	Büro	31.12.2026	1x 2 Jahre und 1x 5 Jahre	54.568	1,22%	
Sonstige		1	Antennen/Café			37.376	0,83%	
Leerstand	1.319	71	Büro			220.608	4,92%	
<b>Gesamt</b>	<b>26.218</b>	<b>471</b>				<b>4.484.839</b>	<b>100%</b>	

**Seite 29, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Übersicht Mieter und Miet- bzw. Pachtvertragsdaten“ wird wie folgt neugefasst:**

Aus den zum Zeitpunkt 01.01.2024 bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erzielt die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft als Vermieter bei wirtschaftlicher Betrachtung bzw. bei plangemäßigem Verlauf und unter der Annahme, dass der aktuelle Leerstand zeitnah abgebaut wird, rd. 4,48 Mio. Euro p. a. Die Erträge sind stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die zum Zeitpunkt 01.01.2024 aus bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen gesicherten Erträge bzw. die erwartete Miete für zum Zeitpunkt 01.01.2024 noch unvermietete Flächen sind in vorstehender Tabelle dargestellt. Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung des Anlageobjekts an eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Mieter- bzw. Pächterstruktur dar und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei.

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist zum Zeitpunkt 01.01.2024 an zwölf Mieter vermietet. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden auf die sechs wesentlichen Mieter beschränkt („Hauptmietverträge“), die insgesamt rd. 91 % der geplanten Gesamt-Nettomieteinnahmen p. a. ausmachen.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge zum 01.01.2024 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten rd. 7,5 Jahre.

**Seite 30, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Gewerbliche Miet- bzw. Pachtverträge“ wird wie folgt neugefasst:**

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Die zum Zeitpunkt 01.01.2024 noch zu vermietenden Flächen und Stellplätze sollen künftig an weitere Mieter vermietet bzw. langfristig verpachtet werden. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden beschränkt auf die Hauptmietverträge des Anlageobjekts.

**Seite 30, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Mietverträge Anlageobjekt“ Absätze 1 und 2 werden wie folgt neugefasst:**

**Laufzeit / Optionen**

Die Hauptmietverträge haben zum Stand 01.01.2024 allesamt eine Festlaufzeit bis mindestens 30.11.2027. Details bezüglich der Laufzeiten sowie der ggf. vorhandenen möglichen Optionen eines Mieters zur Verlängerung des Mietverhältnisses sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

**Sonderkündigungsrecht**

Dem Mieter Jobcenter Heidelberg steht ein jederzeit ausübbares Kündigungsrecht für die Flächen im 4. OG des Bauteils K (ca. 310 m<sup>2</sup>) mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu. Darüber hinaus stehen dem Mieter

Volume Graphics Sonderkündigungsrechte zum 30.06.2029 und 30.06.2030 zu. Dem Mieter Tangro steht ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2026 zu.

**Seite 30, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Mietverträge Anlageobjekt“ Absatz 4 wird wie folgt neugefasst:**

**Umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietung**

Die Vermietung an den Mieter Jobcenter Heidelberg erfolgt umsatzsteuerfrei, im Übrigen mieten alle Hauptmieter umsatzsteuerpflichtig. Die zum Zeitpunkt 01.01.2024 leerstehenden Flächen wurden ebenfalls als umsatzsteuerpflichtige Flächen behandelt.

**Seite 31, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Beschreibung der Hauptmieter“ Absatz 1 wird wie folgt neugefasst:**

**SNP SE**

SNP ist ein Anbieter von Software zur Bewältigung komplexer digitaler Transformationsprozesse. Mit einer eigens entwickelten Software beschleunigt SNP die sichere Transformation von IT-Landschaften und Datenstrukturen, damit sich Unternehmen agil an den immer schneller werdenden Wandel der Märkte anpassen können. Das Unternehmen ist angabegemäß in mehr als 40 Standorten vertreten, beschäftigt ca. 1.400 Mitarbeiter und wurde 1994 gegründet. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich im Anlageobjekt.

**Seite 32, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Beschreibung der Hauptmieter“ Absatz 4 wird wie folgt neugefasst:**

**Volume Graphics GmbH**

Volume Graphics verfügt über mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Entwicklung von Software für die zerstörungsfreie Prüfung basierend auf industrieller Computertomographie. Seit 2020 ist Volume Graphics Teil von Hexagon. Hexagon ist angabegemäß ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Sensor-, Software- und autonome Lösungen und an der Stockholmer Börse gelistet. Hexagon beschäftigt ca. 20.000 Mitarbeiter in 50 Ländern.

**Seite 32, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Beschreibung der Hauptmieter“ Absatz 6 wird wie folgt neugefasst:**

**tangro software components GmbH**

tangro ist Anbieter für zeitgemäße Lösungen im Umfeld von SAP und Inbound-Dokumenten-Management. Das Unternehmen bietet Lösungen zur Unterstützung der Prozessoptimierung durch die SAP-embedded automatisierte Dokumentenverarbeitung.

**Seite 34, Abschnitt 5.3 Unterabschnitt „Anlagestrategie und Anlagepolitik“ Absatz 5 wird wie folgt angepasst:**

Satz 3 wird dergestalt korrigiert, dass das Wort „åverstanden“ durch das Wort „verstanden“ ersetzt wird.

**Seite 36, Abschnitt 5.6.3 Absatz 3 wird um folgenden letzten Satz ergänzt:**

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 wurde die Sondertilgung jeweils wie dargestellt ausgeübt.

**Seite 36, Abschnitt 5.6.4 wird wie folgt neugefasst:**

Eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung besteht derzeit nicht.

**Seite 41, Abschnitt 5.9 Absatz 8 wird wie folgt angepasst:**

Der Komplementär der Fondsgesellschaft, die WS Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen alternativen Investmentfonds unterschiedlicher Anbieter tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

**Seite 54, Abschnitt 6.3.2 Unterabschnitt „(b) Marktentwicklung“ wird wie folgt neugefasst:**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Dies ist abhängig von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in dem jeweiligen Land; die allgemeine Kursentwicklung kann auch durch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte beeinträchtigt werden. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u.a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkret von der Fondsgesellschaft (mittelbar) erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte im Umfeld des Anlageobjekts den Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigen und das Anlageobjekt wirtschaftlich entwerten. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und / oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

**Seite 74, Abschnitt 7.4.1 Absatz 2 wird wie folgt neugefasst:**

Zum 31.12.2023 sind Anteile in Höhe von 42.728.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, wobei Anteile in Höhe von 20.000 Euro von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft und die übrigen Anteile in Höhe von 42.708.000 Euro von den Anlegern entweder unmittelbar oder mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten gehalten werden. Die Anzahl der angebotenen (Kommandit-)Anteile beträgt unter Berücksichtigung des geplanten Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 5.123.

**Seite 74, Abschnitt 7.4.2 Unterabschnitt „(a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen“ Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt neugefasst:**

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist zum 31.12.2025.

**Seite 86, Abschnitt 9.1 Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt neugefasst:**

Mögliche Auszahlungen sollen jeweils zum 30.06. des Folgejahres erfolgen. Die erste Auszahlung erfolgte im vorliegenden Fall zum 30.06.2023.

**Seite 87, Abschnitt 9.1 Unterabschnitt „Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge (Prognose\*).“ wird am Ende um folgenden Absatz ergänzt:**

Trotz der von den getroffenen Annahmen abweichenden Entwicklung einiger der vorgenannten Umstände (z. B. Inflationsannahmen, Annahmen für die Verzinsung von Guthaben, Umsatzsteuerschlüssel) hält die Kapitalverwaltungsgesellschaft die prognostizierten Erträge weiterhin für erreichbar.

**Seite 88, Abschnitt 9.1 Unterabschnitt „Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Anleger“ wird wie folgt neugefasst:**

Hinsichtlich der steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Anleger siehe Abschnitt 10. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften.

**Seite 89, Abschnitt 9.2 wird am Ende des Absatzes wie folgt ergänzt:**

Da die Platzierungsphase noch nicht abgeschlossen ist kann keine abschließende Aussage hinsichtlich der Abweichungen zum prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan getroffen werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht jedoch weiterhin davon aus, dass sich die getroffenen Annahmen und Prognosen im Wesentlichen als zutreffend erweisen.

**Seite 91, Abschnitt 9.2.5 Absatz 1 Sätze 2 und 3 werden wie folgt neugefasst:**

Das eingeworbene Emissionskapital auf Ebene der Fondsgesellschaft beträgt aufgrund bereits erfolgter Kapitalerhöhungen zum Zeitpunkt 31.12.2023 42.728.000 Euro. Es ist vorgesehen, insgesamt ein Emissionskapital in



Höhe von 51.230.000 Euro (zzgl. 5 Prozent des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend weiter zu erhöhen.

**Seite 91, Abschnitt 9.2.5 Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen.**

**Seite 91, Abschnitt 9.4 wird wie folgt angepasst:**

Angaben zur historischen Wertentwicklung sind den veröffentlichten Jahresberichten zu entnehmen.

Zu den Stellen, bei denen der Jahresbericht erhältlich ist, siehe Abschnitt 12.1.

**Seite 92, Abschnitt 10.2.1 Absatz 1 wird um folgenden letzten Satz ergänzt:**

Auch durch Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) am 01.01.2024 hat sich die ertragsteuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft nicht geändert.

**Seite 94, Abschnitt 10.3.1 Absatz 3 Satz 3 wird wie folgt neugefasst:**

Dem sollte auch der Umstand nicht entgegenstehen, dass dem Minderheitsgesellschafter seine Einlage gestundet wird, da der Zeitpunkt der Einlage unbeachtlich ist (Gleichlautende Ländererlasse vom 10.05.2022, BStBl. I 2022, 801, Tz. 5.3).

**Seite 94, Abschnitt 10.3.1 wird um folgenden neuen Absatz 7 ergänzt (der bisherige Absatz 7 wird Absatz 8):**

Durch das Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) ist die Rechtsfigur der Gesamthand, an die § 6 GrEStG anknüpft, entfallen. Bis zum 31.12.2026 werden für Zwecke der Grunderwerbsteuer rechtsfähige Personengesellschaften i. S. d. § 14a Abs. 2 Nr. 2 AO aber weiterhin als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen fingiert, so dass § 6 GrEStG anwendbar bleibt. Wie nach Ablauf des 31.12.2026 mit den Auswirkungen des MoPeG auf die Grunderwerbsteuer umgegangen wird, ist unklar. Derzeit läuft ein Konsultationsverfahren des Bundesfinanzministeriums, dessen Ausgang ungewiss ist. Es kann daher aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass der spätere Erwerb der Beteiligung des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft zu mehr als 10,1 % der Grunderwerbsteuer unterliegt.

**Seite 96, Abschnitt 10.4.1.2 Unterabschnitt „Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen“ Satz 2 wie folgt neugefasst:**

Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von aktuell 1.000 Euro bzw. 2.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen und von seinen gesamten Kapitaleinkünften – ggf. einschließlich der Zinsen aus der Anlage der Liquiditätsreserve – abziehen (§ 20 Abs. 9 EStG).

**Seite 97, Abschnitt 10.4.1.2 Unterabschnitt „Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG“ Satz 3 wie folgt neugefasst:**

Darüber hinausgehende, nicht abziehbare Verluste können nach § 10d Abs. 2 S. 1 EStG in den folgenden Besteuerungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro uneingeschränkt, darüber hinaus zu 70 % der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden (Verlustvortrag).

**Seite 97, Abschnitt 10.4.1.3 Unterabschnitt „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ Sätze 5 bis 7 werden neugefasst:**

Der Solidaritätszuschlag entfällt danach bis zu einer Einkommensteuer von 18.130 Euro bei einzelveranlagten Steuerpflichtigen bzw. 36.260 Euro bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen. An die jeweilige Freigrenze schließt sich eine „Milderungszone“ bis zur vollen Belastung mit 5,5 % an. Dies ist der Fall, wenn das Einkommen über 104.009 Euro (Alleinstehende) bzw. 208.018 Euro (Verheiratete) beträgt.

**Seite 105, Abschnitt 11.1 Buchstabe c) wird wie folgt angepasst:**

Die „Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft“ firmiert nunmehr unter „RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft“.

**Seite 108, Abschnitt 12.5 Absatz 1 wird wie folgt angepasst:**

Die Adresse der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lautet nunmehr Friedenstraße 10, 81671 München.

**Seite 109, Abschnitt 13 Absatz 1 wird um folgenden Satz ergänzt:**

Hierzu wird klargestellt, dass der Erwerb des Anlageobjekts vor dem Ablauf des 31.12.2022 vollzogen war.

**Seite 110, Abschnitte 14.1.1.3 bis 14.1.1.5 werden wie folgt angepasst:**

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 Andreas Heibroock, Stefan Huber und Klaus Weber.

**Seite 115, Abschnitt 14.1.18 Absatz 3 wird wie folgt angepasst:**

Die Adresse lautet:

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank

Postfach 10 06 02

60006 Frankfurt am Main

Tel.: 069/9566-33232

E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

**Seite 126, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 4(1) wie folgt neugefasst:**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.12.2025 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten auf bis zu 51.250.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag) zu erhöhen.

**Seiten 153 bis 158, Abschnitt 19, Anlage V: Vorvertragliche Offenlegung bezüglich der in Artikel 8 (1) der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie in Artikel 6 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukte werden wie folgt angepasst:**

- Seite 153, erster Absatz betreffend den Legal Entity Identifier wird wie folgt ergänzt: LEI: 3912000EZ57GHLQCZ516
- Seite 153, Definition betreffend nachhaltige Investitionen wird wie folgt geändert: Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder soziale Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.
- Seite 153, die Definition betreffend die EU-Taxonomie wird wie folgt geändert: Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.
- Seite 154, nach dem ersten Absatz wird folgender Absatz eingefügt:  
*In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.*

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*

- S. 154, die Frage in dem zweiten Absatz wird wie folgt neugefasst: Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?
- S. 154, Absatz 11 Satz 1 wird wie folgt abgeändert: *Ja, bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen.*
- S. 155, die Definition betreffend die Anlagestrategie wird wie folgt geändert: *Die Anlagestrategie dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.*
- S. 155, die Definition betreffend die Vermögensallokation wird wie folgt geändert: *Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.*
- S. 157, die erste Frage wird wie folgt geändert: *Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?*

### **PATRIZIA SE**

Die PATRIZIA AG wurde zwischenzeitlich in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE) umgewandelt. Alle Verweise im Verkaufsprospekt auf die „PATRIZIA AG“ sind daher durch Verweise auf die „PATRIZIA SE“ ersetzt worden. Die Geschäftsanschrift der PATRIZIA SE lautet unverändert Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg. Es ergeben sich somit zusätzlich zu obiger Neufassung von Abschnitt 2.4 Satz 3 folgende Anpassungen:

- Seite 106, Abschnitt 11.1 Buchstabe d) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt angepasst:  
Weiterhin werden Leistungen im Zusammenhang mit der Beratung bei Wartung und Fortentwicklung bzw. dem Betrieb der IT-Systeme von der Kapitalverwaltungsgesellschaft an die  
PATRIZIA SE  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
ausgelagert.
- Seite 106, Abschnitt 11.1 Buchstabe d) Absatz 6 Satz 1 wird wie folgt geändert:  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat betreffend ihre Finanzbuchhaltung und ihr Rechnungswesen bzw. Controlling ebenfalls eine Auslagerung an die PATRIZIA SE vorgenommen.
- Seite 107, Abschnitt 11.2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird weiterhin Dienstleistungen durch die PATRIZIA SE im Bereich der Personalverwaltung, der Innenorganisation und des Beschaffungswesens, dem Bereich Rechtsabteilung, dem Bereich Immobilienresearch und -consulting, für das Marketing, die Finanzierungsberatung sowie für regulatorische und steuerliche Beratung erhalten.

### **Basisinformationsblatt:**

Zum 31.12.2022 wurde die Pflicht von Kapitalverwaltungsgesellschaften zur Erstellung wesentlicher Anlegerinformationen gemäß § 166 i. V. m. § 270 Abs. 1 KAGB aufgehoben. An ihre Stelle ist gemäß § 268 Abs. 1 KAGB die Pflicht zur Erstellung des Basisinformationsblatts gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 getreten. Die Verweise im Verkaufsprospekt auf die wesentlichen Anlegerinformationen sind daher durch Verweise auf das Basisinformationsblatt ersetzt worden. Es ergeben sich somit folgende Anpassungen:

- Seite 4, Absatz 1: Der Verweis auf „die wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „das Basisinformationsblatt“.
- Seite 4, Absatz 2: Der Verweis auf „die wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „das Basisinformationsblatt“.
- Seite 4, Absatz 4: Der Verweis auf „den wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „dem Basisinformationsblatt“.
- Seite 4, Absatz 5: Der Verweis auf „die wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „das Basisinformationsblatt“.
- Seite 83, Abschnitt 8.3 Absatz 1 wird wie folgt neugefasst:  
Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Werts der Fondsgesellschaft ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert.  
Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung der Fondsgesellschaft, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet werden können (z.B. Kosten für den Jahresabschluss oder die Bewertung der Vermögensgegenstände). Bezüglich der ggf. erfolgsabhängigen bzw. zusätzlichen Verwaltungsvergütungen für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien der Fondsgesellschaft werden diese, sofern anwendbar, darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft angegeben.
- Seite 83, Abschnitt 8.3 Absatz 3 wird ersatzlos gestrichen.
- Seite 91, Abschnitt 9.4 Absatz 1: Der Verweis auf „den Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „dem Basisinformationsblatt“.
- Seite 91, Abschnitt 9.4 Absatz 2: Der Verweis auf „den Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „dem Basisinformationsblatt“.

### **Anpassungen aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) vom 10.08.2021:**

Am 01.01.2024 ist das Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten, das insbesondere zu Änderungen der gesellschaftsrechtlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Handelsgesetzbuch (HGB) geführt hat. Für die Abschnitte 1 bis 14 des Verkaufsprospekts ergeben sich daraus die folgenden Anpassungen:

- Seite 59, Abschnitt 6.3.4 Unterabschnitt „(b) Haftung und Nachhaftung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft“ Absatz 5 Satz 4: Der Verweis auf „§ 707 BGB“ wird ersetzt durch „§ 710 BGB“.
- Seite 71, Abschnitt 7.2.2 Absatz 1 Satz 1: Der Verweis auf das „Kontrollrecht des § 166 HGB“ wird ersetzt durch das „Informationsrecht gemäß § 166 HGB“.
- Seite 74, Abschnitt 7.2.6 letzter Absatz Satz 4: Der Verweis auf „§ 707 BGB“ wird ersetzt durch „§ 710 BGB“.
- Seite 76, Abschnitt 7.4.3 Unterabschnitt „(c) Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft“ Absatz 4 Satz 4: Der Verweis auf „§ 131 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB“ wird ersetzt durch „§ 723 Abs. 1 Nr. 3 BGB“ und der Verweis auf „§ 131 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 HGB“ wird ersetzt durch „§ 723 Abs. 1 Nr. 4 BGB“.
- Seite 80, Abschnitt 8.1 Buchstabe c) Satz 3 wird wie folgt neugefasst: § 132 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 6 HGB gelten entsprechend (§ 161 Abs. 2 KAGB).

### **Widerrufsrecht**

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,  
Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg  
oder per Fax: 0821 50910-550 oder per E-Mail: [anleger.grundinvest@patrizia.ag](mailto:anleger.grundinvest@patrizia.ag)

zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittsvereinbarung beschriebene Widerrufsrecht.

Der Nachtrag Nr. 1 kann neben den weiteren Verkaufsunterlagen bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, kostenlos in Papierform angefordert oder im Internet unter [www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de) abgerufen werden.