

Leitfaden zur Beitrittsvereinbarung

(für natürliche Personen)

PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim

1. Allgemeine Hinweise

1.1. Kommunikation per eMail

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

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

Am Tag der Einreichung der Beitrittsvereinbarung versenden wir die persönlichen Log-in Daten per eMail. Neben der Bereitstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtpublikationen bietet dieses Vorgehen die Möglichkeit, auch über zusätzliche, wertvolle Themen, z.B. über aktuelle Entwicklungen, neu abgeschlossene Mietverträge, etc. zu informieren.

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

Unterstützen Sie die digitale Zukunft!

1.2. Etwaige Erfordernis einer Freistellungsvereinbarung

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

Wer nicht vorstehende Kriterien erfüllt (z.B. juristische Personen wie gemeinnützige Stiftungen oder vermögensverwaltende Kapitalgesellschaften, natürliche Personen die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten) und gleichwohl nicht zum gemäß Verkaufsprospekt „ausgeschlossenen Personenkreis“ gehört (siehe nachstehenden Abschnitt 1.3) kann grundsätzlich eine Zeichnung durch zusätzliche Einreichung einer Freistellungserklärung durchführen. Das Formular für die Freistellungsvereinbarung wird von der PATRIZIA GrundInvest im Bedarfsfall zur Verfügung gestellt.

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

1.3. Ausgeschlossener Personenkreis

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

2. Hinweise zur Beitrittsvereinbarung

2.1. Angaben des Vermittlers

Hier werden die Kontaktdaten des Anlageberaters bzw. Anlagevermittlers hinterlegt.

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

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

2.3. Auszahlungskonto

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

Während der laufenden Platzierungsphase erfolgt die Auszahlung ggf. zeitanteilig.

2.4. Beteiligungssumme – Ausgabeaufschlag

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

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

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

Die Fondsgesellschaft ist durch die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung verpflichtet, im Wege einer Selbstauskunft des Anlegers eine Meldung an das Bundeszentralamt für Steuern durchzuführen, wenn

- ◆ eine Staatsangehörigkeit des Anlegers in den USA vorliegt sowie
- ◆ eine steuerliche Ansässigkeit des Anlegers in den USA gegeben ist.

Meldepflichten nach der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung

Soweit der Anleger in den USA und/oder anderen Staaten steuerlich ansässig ist, ist die Beteiligung des Anlegers an dem geschlossenen Investmentvermögen als **meldepflichtiges Konto** zu behandeln.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft/die Fondsgesellschaft ist in diesem Fall verpflichtet, bestimmte Anlegerinformationen zusammen mit der jeweils zugehörigen Steuer-Identifikationsnummer (»Tax Identification Number – TIN«) an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden.

Von dort aus werden die Informationen an die Steuerbehörde des jeweiligen Ansässigkeitsstaates gemeldet.

Übermittelt wird in der Regel Name, Anschrift, TIN (soweit vorhanden), Geburtsdatum, ggf. Geburtsort, Kontonummer, Name und ggf. Identifikationsnummer des meldenden Finanzinstitutes, Kontosaldo oder Konto- wert, der Gesamtbruttobetrag aus Zinsen, Dividenden, Veräußerungserlösen oder anderen Einkünften.

Vor der erstmaligen Übermittlung von Daten teilt der Anbieter dem Anleger mit, dass die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern übermittelt werden. Das Bundeszentralamt für Steuern meldet diese Informationen an die Steuerbehörde der USA (IRS).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gesetzlich zur Abfrage und Übermittlung der Informationen verpflichtet.

- ➔ Zur Erfüllung dieser gesetzlichen Pflichten ist es erforderlich, die **Selbstauskünfte unter Punkt 5 in der Beitrittsvereinbarung vollständig und wahrheitsgemäß anzugeben**, anderenfalls kann die Beitrittserklärung nicht bearbeitet werden.

Voraussetzungen für die steuerliche Ansässigkeit in USA

Der Anleger gilt als steuerlich ansässig in den Vereinigten Staaten von Amerika (»USA«), wenn z.B. einer der folgenden Sachverhalte auf ihn zutrifft (keine abschließende Aufzählung):

- ◆ Der Anleger besitzt die US-amerikanische Staatsbürgerschaft (auch im Falle doppelter Staatsangehörigkeit).
- ◆ Der Anleger besitzt ein Einwanderungsvisum der USA („Green Card“).
- ◆ Der Anleger hat sich im laufenden Jahr über einen Zeitraum von mindestens 31 Tagen in den USA aufgehalten bzw. nimmt im laufenden Jahr einen solchen Aufenthalt vor. Zugleich beträgt die Gesamtaufenthaltsdauer in den USA innerhalb der letzten drei Jahre mindestens 183 Tage. Aufenthaltstage im laufenden Kalenderjahr zählen dabei voll (1/1), solche aus dem Vorjahr zu 1/3 und Aufenthaltstage aus dem davor liegenden Jahr zu 1/6.

Sollten ein oder mehrere dieser Kriterien zutreffen, kann ggf. dennoch eine Befreiung von der Eigenschaft

»US-Person« auf dem US-amerikanischen Steuerformular 8840 beantragt werden.
(<http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/f8840.pdf>).

- ◆ Voraussetzung ist, dass der Anleger sich im laufenden Kalenderjahr weniger als 183 Tage in den USA aufgehalten hat bzw. noch aufhalten wird und einen außerhalb der USA liegenden Wohnsitz nachweisen kann, zu dem der Anleger eine enge Bindung unterhalten hat.
- ◆ Es besteht eine anderweitige, unbeschränkte US-amerikanische Steuerpflicht.

Hinweis: Der Besitz bzw. die Vermietung von Grundeigentum in den USA sowie das Halten von Anteilen US-amerikanischer Immobilienfonds sind hierfür unerheblich. Daraus resultiert keine unbeschränkte US-amerikanische Steuerpflicht.

Bei natürlichen Personen ist die US-Steuer-Identifikationsnummer (TIN) in der Regel identisch mit der Sozialversicherungsnummer (»Social Security Number«).

Sind Sie unsicher, ob einer dieser Sachverhalte auf Sie zutrifft oder ob Sie aus anderen Gründen in den USA steuerpflichtig sind?

Sprechen Sie bitte mit Ihrem steuerlichen Berater.

2.6. Selbstauskunft gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (CRS)

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

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

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

Meldepflichten nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

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

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

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

Informationen zur steuerlichen Ansässigkeit außerhalb Deutschlands

Ist der Anleger (auch) in einem Staat steuerlich ansässig, der an dem Informationsaustausch teilnimmt, ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, neben den in der Selbstauskunft abgefragten Informationen auch weitere Anlegerdaten in elektronischer Form an das Bundeszentralamt für Steuern zu übermitteln, wobei die erstmalige Meldung bis zum 31. Juli 2017 für das Jahr 2016 zu erfolgen hat.

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

Vorgehen bei Änderungen in Bezug auf die Selbstauskunft

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

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

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

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

Sprechen Sie bitte mit Ihrem steuerlichen Berater.

2.7. Angaben zum Geldwäschegesetz

Im Rahmen des Geldwäschegesetzes muss unter Punkt 7 der Beitrittsvereinbarung angegeben werden, ob der Anleger auf eigene Rechnung oder auf Rechnung eines Anderen handelt.

2.8. Politisch exponierte Person

- ◆ Eine natürliche Person, die ein wichtiges öffentliches Amt ausübt oder ausgeübt hat, ist eine politisch exponierte Person (PEP) i.S.d. **des Geldwäschegesetzes in der jeweils aktuellen Fassung, derzeit geregelt in § 15 Abs. 3 Nr. 1 GWG i.V.m. § 1 Abs. 12 (Stand: April 2018)**
- ◆ Gleiches gilt für ein unmittelbares Familienmitglied der politisch exponierten Person oder eine der politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehenden Person.

Zu politisch exponierten Personen zählen insbesondere Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre, Parlamentsmitglieder, Mitglieder von obersten Gerichten, Verfassungsgerichten oder sonstigen hochrangigen Institutionen der Justiz, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel eingelegt werden kann, Mitglieder der Rechnungshöfe oder der Vorstände von Zentralbanken, Botschafter,

Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte, Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatlicher Unternehmen.

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

Unmittelbare Familienmitglieder sind der Ehepartner, ein Partner, der nach einzelstaatlichem Recht dem Ehepartner gleichzustellen ist, die Kinder und deren Ehepartner oder Partner, die Eltern.

»**Bekanntermaßen nahestehende Person**« ist eine natürliche Person, die bekanntermaßen enge Geschäftsbeziehungen mit der politisch exponierten Person unterhält (bspw. als gemeinsame Eigentümer eines Unternehmens) sowie eine natürliche Person, die alleinige wirtschaftliche Eigentümerin einer Rechtsperson oder Rechtsvereinbarung ist, die bekanntermaßen tatsächlich zum Nutzen der politisch exponierten Person errichtet wurde.

Auf der Beitrittsvereinbarung unter Punkt 8 ist anzugeben, ob es sich bei dem Anleger oder dessen unmittelbare Familienmitglieder um eine politisch exponierte Person handelt. Sofern dies der Fall ist, wird zusätzlich die genaue Bezeichnung der Position bzw. der Beziehung zu einer politisch exponierten Person benötigt.

Sofern eine politisch exponierten Person (PEP) wirtschaftlich Berechtigter aus der Beteiligung ist, ist ebenfalls die Angabe zur politisch exponierten Person (PEP) erforderlich.

2.9. Abgabe meiner Beitrittsvereinbarung (gilt nur bei natürlichen Personen)

Unter Punkt 13 der Beitrittsvereinbarung wird dokumentiert, wo das Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages und des Beitritts zur Fondsgesellschaft stattgefunden hat.

Je nachdem wo der Abschluss stattgefunden hat, steht dem Anleger ggf. ein gesetzliches Widerrufsrecht zu.

➔ **Anleger steht kein gesetzliches Widerrufsrecht zu bei Abschluss**

- ◆ **Innerhalb der Geschäftsräume** seines Vermittlers
- ◆ **Außerhalb der Geschäftsräume seines Vermittlers in dessen Abwesenheit**, nachdem in dessen Geschäftsräumen über das Beteiligungsangebot informiert wurde

➔ **Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht zu bei Abschluss**

- ◆ **Außerhalb der Geschäftsräume seines Vermittlers bei gleichzeitiger Anwesenheit** seines Vermittlers
- ◆ Vertragsverhandlungen und Abgabe des Angebots ausschließlich über **Fernkommunikationsmittel** (bspw. Briefe, Telefonanrufe, Telefax, eMails)

In diesen Fällen ist vom Anleger zusätzlich eine Widerrufsbelehrung zu unterschreiben, die automatisch als Anlage der Beitrittsvereinbarung beigelegt ist.

2.10. Ermächtigung zum Lastschriftinzug

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

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

Gebühren für evtl. Rücklastschriften werden dem Anleger weiterbelastet.

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

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

2.11. Bestätigung der Identitätsprüfung

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

2.12. Empfangsbestätigung

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

Zutreffendes bitte ankreuzen:

	In Papierform	Als pdf-Dokument (z. B. als pdf-Download über die Webseite der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unter „www.patrizia-immobilienfonds.de“ oder per E-Mail)
Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft (Stand: 11.05.2018) einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wesentliche Anlegerinformationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Letzter veröffentlichter Jahresbericht ¹ (sofern ein solcher zum Zeitpunkt meiner Zeichnung vorliegt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jüngster Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft gem. § 297 Abs. 2 KAGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¹ Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres als Fondsgesellschaft (2018), spätestens zum 30.06.2019.

2.13. Versand der Original Beitrittsunterlagen

Bitte senden Sie die vollständigen Unterlagen an folgende Adresse:

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