

PRODUKTINFORMATION

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

Vielfältiger Mix im Szeneviertel



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 Berlin – Hauptstadt mit Dynamik

Eine der wachstumsstärksten
Wirtschaftsregionen Deutschlands 04

Prenzlauer Berg – Investmentstandort
im attraktiven Stadtteil 08



2 Das Anlageobjekt

Vielfältiger Mix im Szeneviertel 10

Breites Mieterspektrum mit zeitlich
gestaffelten Mietvertragslaufzeiten 14



3 Der Fonds im Überblick

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee 16

Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten
des Beteiligungsangebots 17

Angaben zur steuerlichen Behandlung der
angestrebten Erträge 21

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) 22

Risikohinweise 24

PATRIZIA 26

Wichtige Hinweise 27

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,



Andreas Heibrock
Geschäftsführer
PATRIZIA GrundInvest

angesichts niedriger Zinsen entscheiden sich immer mehr Menschen bei der Zusammensetzung ihres persönlichen Vermögensportfolios für sachwertorientierte Kapitalanlagen. Nachhaltige Investitionen in Immobilien zählen zu den ergänzenden Bausteinen eines solchen Portfolios. Neben attraktiven Ertragsaussichten können hochwertige Immobilienobjekte in gefragten Lagen auch einen angemessenen Inflationsschutz bieten.

Wir freuen uns, Ihnen mit dem „PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee“ ein entsprechendes Beteiligungsangebot zu präsentieren, das in ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble in der dynamischen Metropole Berlin investiert. Das Anlageobjekt befindet sich in guter, verkehrsgünstiger Lage in Prenzlauer Berg, einem insbesondere bei jungen Menschen beliebten Szenestadtteil Berlins.

Das Investitionsobjekt überzeugt durch sein breites Spektrum an Nutzungsarten sowie durch einen attraktiven, breit diversifizierten Mietermix aus verschiedenen Branchen mit langen Mietvertragslaufzeiten. Beides sind grundlegende Faktoren, um nachhaltig stabile und gut prognostizierbare Erträge im Rahmen der Kapitalanlage generieren zu können. Sie können unter anderem von folgenden Rahmenbedingungen profitieren:

- | Standort in der dynamischen Metropole Berlin mit sehr guter Verkehrsanbindung.
- | Der vielfältige Nutzungsmix aus Büro, Gesundheit, Einzelhandel, Hotel, Hostel und Parken macht das Anlageobjekt zu einem breit diversifizierten Investment.
- | Auszahlungen von $\approx 4,0\%$ p. a. vor Steuern geplant.¹

Bei derartigen Investitionen spielt die Kapitalverwaltungsgesellschaft als „Manager“ des Fonds eine wesentliche Rolle für Ihren Anlageerfolg. Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA Immobilien AG. Diese wurde vor über 30 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von rund 40 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas.

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 grundsätzlich um unternehmerische Beteiligungen bzw. Investitionen handelt, mit denen auch Risiken verbunden sein können. Diese finden Sie detailliert ab Seite 24 dieser Broschüre.

Wir freuen uns, Sie als Anleger des „PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee“ zu begrüßen.

Andreas Heibrock

Joachim Fritz

¹ Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

1 Berlin – Hauptstadt mit Dynamik

Eine der wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands

Die Bundeshauptstadt ist nicht nur das politische Zentrum Deutschlands, sondern nimmt auch wirtschaftlich eine bedeutende Rolle in Deutschland ein. Berlin ist Start-up-Metropole, Dienstleistungszentrum, Kongress- und Messestandort und zählt als Touristenmagnet zu den beliebtesten Zielen bei europäischen Städtereisen.

KENNZAHLEN ÜBERBLICK

Indikatoren	Berlin	Deutschland
Einwohner (Stand: September 2017)	3,6 Mio.	82,7 Mio.
Bevölkerungsentwicklung (2015 bis 2035) – Prognose –	+14,4%	+1,5%
Entwicklung der Erwerbstätigkeit (2013 bis 2017)	+9,9%	+4,5%
Arbeitslosenquote (Stand: Juni 2018)	7,9%	5,0%
BIP real (2017 im Vergleich zu 2016)	+3,1%	+2,2%

Mit rd. 3,6 Mio. Einwohnern ist Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Im Zeitraum von 2005 bis 2016 wuchs die Bevölkerung der Hauptstadt um rd. 9,9%, darunter viele junge Menschen, die zum Leben, Arbeiten und Studieren nach Berlin gekommen sind.

EINE DER WACHSTUMSSTÄRKSTEN WIRTSCHAFTSREGIONEN DEUTSCHLANDS

Doch nicht nur im Bevölkerungswachstum nimmt Berlin eine führende Position ein, auch beim Wirtschaftswachstum platziert sich die Spreemetropole in der Spitzengruppe der Bundesländer. So stieg zwischen 2007 und 2017 das Bruttoinlandsprodukt um durchschnittlich 2,1 % pro Jahr, während es im Vergleichszeitraum bundesweit um 1,2 % zunahm. Die Gründe dafür liegen unter anderem in der internationalen Attraktivität Berlins, dem vergleichsweise großen Arbeitskräftepotenzial und der Bedeutung als Forschungs- und Bildungsstandort.

STARKER DIENSTLEISTUNGSSEKTOR

Größter Wachstumsmotor der Hauptstadt ist der Dienstleistungssektor, in dem rd. 85% aller Beschäftigten tätig sind. Zu den größten Arbeitgebern Berlins zählen Deutsche Bahn, Charité, Vivantes, Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Siemens AG, Deutsche Post DHL, Deutsche Telekom und Daimler.





TOURISTISCHE TOP-DESTINATION

Mit über 31 Mio. Übernachtungen jährlich gehört Berlin neben London und Paris zu den Top-3-Reisezielen bei europäischen Städtereisen. Mit seinen Sehenswürdigkeiten, wie z. B. dem Brandenburger Tor, dem Reichstagsgebäude, Checkpoint Charlie, dem Alexanderplatz mit Fernsehturm sowie dem Holocaust-Mahnmal oder dem Gendarmenmarkt, lockt Berlin knapp 13 Mio. Gäste pro Jahr, davon rund 40% aus dem Ausland. Sie sorgen für eine Brutto-Wertschöpfung der Berliner Tourismusbranche in Höhe von 12 Mrd. Euro.

INNOVATIVE GRÜNDERSZENE

- | Rd. 40.900 Gewerbe-Neugründungen pro Jahr
- | Mehr als 70.000 Menschen sind in der Digitalwirtschaft beschäftigt

In Deutschland gilt Berlin als Schrittmacher für die Kreativwirtschaft und die Technologiebranche. So siedelt sich inzwischen beispielsweise ein Großteil der Start-ups, die sich mit dem Zukunftsmarkt Künstliche Intelligenz (KI) beschäftigen, in Berlin an. In den vergangenen Jahren hat sich die Stadt zudem zum wachstumsstärksten Gründungshub in Deutschland entwickelt, der auch die internationale Start-up-Szene mit innovativen Firmenideen anzieht. Die Unternehmensgründer profitieren u. a. von der Infrastruktur und dem großen Angebot an Fachkräften.

Diese Rahmenbedingungen locken immer mehr Investoren in die deutsche Hauptstadt Berlin. Mittlerweile wird in Berlin bundesweit mit Abstand das meiste Risikokapital (Venture-Capital) investiert, ausländische Investoren spielen hierbei eine immer größere Rolle.



über 100

Ausstellungen jährlich
auf dem Berliner Messegelände

INTERNATIONALER KONGRESS- UND MESSESTANDORT

Bei den Kongress- und Tagungsdestinationen nimmt Berlin weltweit eine führende Position ein: Nach Paris, Wien und Barcelona liegt die Bundeshauptstadt auf dem 4. Platz als Kongressmetropole. Für das Jahr 2017 verzeichnete das Berlin Convention Office rd. 11,7 Mio. Teilnehmer von internationalen Geschäfts- und Verbandskongressen, knapp 100.000 mehr als im Vorjahr. Auf dem Berliner Messegelände finden jährlich über 100 regionale, nationale und internationale Ausstellungen statt, veranstaltet von der Messe Berlin GmbH, einer der zehn umsatzstärksten Messegesellschaften weltweit. Zu ihren internationalen Leitmessexen zählen die Grüne Woche, die ITB Berlin, die IFA oder die ILA Berlin Air Show.



Prenzlauer Berg – Investmentstandort im attraktiven Stadtteil

Prenzlauer Berg, auch liebevoll „Prenzlberg“ genannt, gilt als Vorreiter aller Szeneviertel in Berlin. Der lebendige Stadtteil im Bezirk Pankow zieht junge Leute und Familien, Kreative, Künstler und Touristen gleichermaßen an.

Das Anlageobjekt befindet sich im Ortsteil Prenzlauer Berg, der als eines der bekanntesten Szeneviertel Berlins gilt. Im Westen und Südwesten grenzt Prenzlauer Berg an den touristisch geprägten Bezirk Mitte. In der Nähe der Immobilie verläuft die Grenze zum benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der ebenfalls zu den Szenevierteln Berlins zählt und mit seinen Sehenswürdigkeiten und seinem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot eine hohe Lebensqualität bietet.

FAMILIENFREUNDLICHES UND KREATIVES VIERTEL

Mit seinen ca. 160.000 Einwohnern bildet Prenzlauer Berg den größten Ortsteil Pankows und ist einer der am dichtesten besiedelten Ortsteile Berlins. Das Stadtviertel zieht vor allem Familien mit Kindern und junge Leute an, so dass hier überproportional viele Menschen zwischen 20 und 44 Jahren leben. Sie schätzen vor allem die Kieze mit ihren sanierten Gründerzeit-Altbauten, die malerischen Plätze und Straßenzüge sowie die hohe Dichte an Restaurants, Cafés, Bars und kleinen Geschäften. Zu den bekannt gewordenen kulturellen Anziehungspunkten in Prenzlauer Berg zählen der Mauerpark und die Kulturbrauerei sowie verschiedene Galerien und Theater.

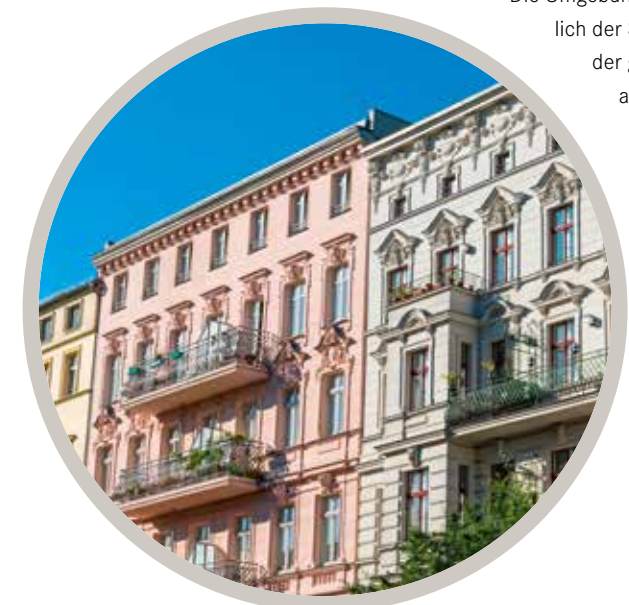
DIREKT AN DER HAUPTVERKEHRSADER LANDSBERGER ALLEE

Das Anlageobjekt liegt in der Landsberger Allee und in der Storkower Straße, die das Grundstück im Süden und Osten begrenzen. Als eine der Hauptverkehrsadern Berlins erschließt die Landsberger Allee vom Alexanderplatz aus den Norden und Osten der Stadt. Mit ihren rd. 11 km Länge zählt sie zu den längsten Straßen Berlins. Die Landsberger Allee sowie die Storkower Straße sind teilweise zwei- und dreispurig ausgebaut, sodass das Anlageobjekt sehr gut mit dem Pkw erreichbar ist.









Die Umgebung des Anlageobjekts ist durch eine gemischt genutzte Bebauung gekennzeichnet. Westlich der S-Bahn-Gleise liegt der Europasportpark mit der Veranstaltungshalle Velodrom, einer der größten Arenen Berlins mit ca. 12.000 Plätzen für internationale Musik- und Sportveranstaltungen wie z. B. dem „Six Day Berlin“. Direkt neben dem Velodrom befindet sich die Schwimm- und Sprunghalle, eines der größten Schwimmbäder Europas, in dem verschiedene nationale und internationale Wettkämpfe ausgetragen werden.

Fußläufig zu erreichen:

- | Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE) 400 m | 5 Min.
- | Escape Berlin 550 m | 7 Min.
- | Velodrom 600 m | 8 Min.
- | Volkspark Friedrichshain 1.100 m | 13 Min.
- | Volkspark Prenzlauer Berg 1.000 m | 12 Min.





-  Bus
-  Tram
-  S-Bahn
-  U-Bahn
-  Deezer nextbike
-  ① Velodrom
-  ② Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE)
-  ③ Escape Berlin

GUT ANGEBUNDEN AN DEN BERLINER NAHVERKEHR

Von dem insgesamt sehr gut ausgebauten Nahverkehrsnetz Berlins profitiert auch das Anlageobjekt. Der S-Bahnhof „Landsberger Allee“ liegt unmittelbar am Objekt und ist Teil der Berliner Ringbahn. Hier verkehren die Linien S41 und S42 auf der Ringbahn mit einer Taktung von bis zu 5 Minuten zwischen Westkreuz und Ostkreuz, die Linie S8, die eine Verbindung ins Bundesland Brandenburg mit den Endstationen Birkenwerder und Zeuthen im Spreewald schafft, sowie die Linie S85 zwischen Pankow und Grünau.

Eine Tram- und Bus-Haltestelle befindet sich ebenfalls direkt vor dem Anlageobjekt. Drei Straßenbahnlinien und eine Buslinie verkehren von hier aus ins Zentrum und in die umliegenden Stadtteile. Der Berliner Hauptbahnhof befindet sich in ca. 7 km Entfernung und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rd. 25 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Tegel liegt rd. 14 km, der Flughafen Schönefeld ca. 21 km entfernt. Beide sind mit dem ÖPNV in gut einer halben Stunde zu erreichen.

2 Das Anlageobjekt

Vielfältiger Mix im Szeneviertel

Büro, Gesundheit, Einzelhandel sowie Hotel, Hostel und Parken – ein vielseitiger Mix aus verschiedenen Nutzungsarten und ebenso unterschiedlichen Mietern macht die Immobilie zu einem attraktiven Anlageobjekt.

Das Anlageobjekt setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen: Das Büro- und Geschäftsgebäude, das Hotel sowie das Parkhaus verfügen über einen gemeinsamen trapezförmigen Sockelbau, der Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfasst. Das Hostel befindet sich in einem separaten Gebäudeteil.



VIELSEITIG GENUTZTES BÜRO- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE

Der auf den Sockelbau aufsetzende, südliche und westliche L-förmige Gebäudeteil an der Landsberger Allee bildet das Büro- und Geschäftsgebäude. Zwischen dem 2. und 10. Obergeschoss befinden sich die Büro- und Gesundheitsflächen. Im Untergeschoss ist die Haustechnik untergebracht. Das Büro- und Geschäftsgebäude wird über insgesamt fünf Treppenhäuser sowie sieben Personenaufzüge erschlossen.





MODERNER HOTELBETRIEB

Im östlichen rechteckigen Gebäudeteil, der zur Storkower Straße gelegen ist, befindet sich ein Hotelbetrieb. Das 3-Sterne-Haus bietet 152 klimatisierte Hotelzimmer im Smart-Casual-Design, die sich auf das 2. bis 8. Obergeschoss verteilen. Die im Bäckereistil eingerichtete Frühstückslounge mit rd. 120 Sitzplätzen befindet sich im 1. Obergeschoss. Der Bereich wird zudem für Tagungen genutzt und kann in bis zu drei Tagungsräume unterteilt werden. Ein 24/7-Deli mit Bar und kleinem Laden, eine 24-Stunden-Rezeption, ein mobiler Concierge sowie kostenfreies Highspeed-WLAN machen den Hotelbetrieb zu einer modernen Kiez-Adresse für Berlinbesucher.



GUTE NAHVERSORGUNG FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF

Im Erdgeschoss des Sockelbaus befindet sich der Eingang- und Empfangsbereich des Hotels sowie Geschäftsflächen, die vorwiegend durch den Einzelhandel genutzt werden. Mieter wie REWE und dm gewährleisten die Nahversorgung des Umfelds. Die Erschließung der Einzelhandelsflächen erfolgt über die Landsberger Allee und die Storkower Straße.



GROSSZÜGIGES PARKHAUS

Zwischen dem Büro- und Geschäftshaus und dem Hotel erstrecken sich die Parkebenen des sechsstöckigen Parkhauses, das auch von den Hotelgästen genutzt werden kann. Das Parkhaus bietet zusammen mit der Tiefgarage im 1. Untergeschoss ca. 420 Stellplätze. Zusätzlich verfügt das Anlageobjekt über weitere ca. 49 Außenstellplätze.



HOSTEL FÜR PREISBEWUSSTE REISENDE

Der rechteckige Baukörper erstreckt sich über acht oberirdische Geschosse sowie ein Untergeschoss. Das Angebot des Hostels richtet sich an preisbewusste Alleinreisende, Paare sowie an Reisegruppen und Schulklassen. Die Gäste haben die Wahl zwischen ca. 235 zweckmäßig eingerichteten Zimmern mit insgesamt ca. 896 Betten, verteilt auf unterschiedliche Zimmerkategorien. Ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Café, Lounge und Gaming-Zone steht ihnen genauso zur Verfügung wie eine Bar mit Snacks und Getränken. Ein Biergarten im Außenbereich mit rd. 120 Sitzplätzen ist bei gutem Wetter von Mai bis September geöffnet.





BÜROMARKT BERLIN

Die wachsende Beschäftigung führte in den vergangenen Jahren zu einem Anstieg des Büroflächenumsatzes. In Verbindung mit einem geringen Flächenneuzugang von unter 1% des Bestandes sank die Leerstandsquote auf 3,0% im 1. Quartal 2018 und lag damit 1,0 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Die Spitzenmieten stiegen in den letzten Jahren deutlich auf monatlich 30 Euro / qm, was gegenüber dem Jahr 2004 eine Steigerung von fast 50% bedeutet. Diese Entwicklung macht Berlin zum dynamischsten deutschen Büromarkt. Im Zuge der hohen Nachfrage ging die Spitzenrendite seit 2009 kontinuierlich zurück und lag im 1. Quartal 2018 bei 2,9%. Aufgrund der robusten wirtschaftlichen Basis Berlins ist gemäß dem Immobilienberater JLL mittelfristig davon auszugehen, dass sich der Büromarkt auch weiterhin positiv entwickelt.



ANLAGEOBJEKT

Gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro, Gesundheit, Einzelhandel, Parken, Hotel und Hostel

Adresse	Landsberger Allee 117, 117A, 117B/ Storkower Straße 160, 162, 10407 Berlin
Baujahr	Gebäudeteil Büro, Gesundheit, Einzelhandel, Hotel, Parken: Baujahr 1998 Modernisierung in 2015 und 2017 (zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht abgeschlossen) Gebäudeteil Hostel: Baujahr 1970 (errichtet als Bürogebäude) kompletter Umbau zum Hostel in 2001/2002
Kaufpreis¹	99.514.220 Euro
Grundstücksgröße	12.271 qm
Vermietbare Fläche²	rd. 35.239 qm
Büro/Gesundheit	13.999 qm
Einzelhandel	3.368 qm
Lager	4.247 qm
Hotel	5.579 qm
Hostel	8.045 qm
Stellplätze	ca. 469 Stück
Anzahl der Obergeschosse	bis zu 10 Vollgeschosse
Anzahl der Untergeschosse	1 Geschoss
Vermietungsstand (unter Berücksichtigung der Mietgarantie ³ , zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags ohne Flächen, die nicht kaufpreisrelevant sind)	100%

1 Prognose – vgl. hierzu die wichtigen Hinweise auf Seite 94 ff. Abschnitt 9.2 des Verkaufsprospekts

2 Prognose – Rundungsdifferenzen sind möglich

3 Vgl. hierzu Seite 30 ff. Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts



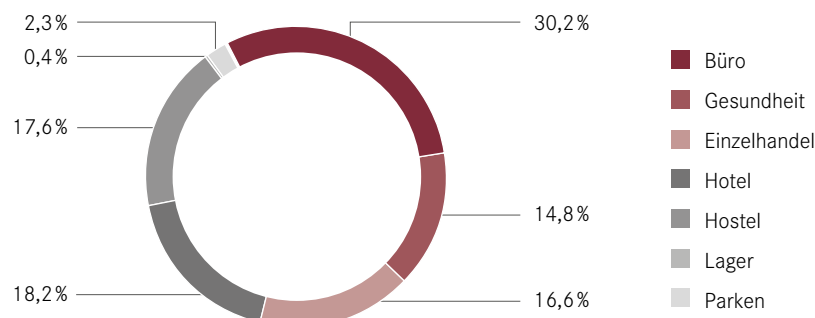


HOTELMARKT BERLIN

2017 waren auf dem Berliner Beherbergungsmarkt 441 Betriebe aktiv, davon 213 Hotels und 228 Hotel garni. Die Zimmerauslastung lag 2017 bei 77,4%. Insgesamt standen 2017 knapp 143.000 Gästebetten zur Verfügung.

Der Status Berlins als politische und kulturelle Hauptstadt Deutschlands und das vielfältige kulturelle Angebot, das auch viele junge Leute anzieht, sowie die positive wirtschaftliche Entwicklung machen Deutschlands größte Metropole zu einem der beliebtesten Reiseziele Europas für Geschäftsreisende und Freizeitaktivitäten.

NACH NUTZUNGSARTEN DIVERSIFIZIERTES ANLAGEOBJEKT ¹



¹ Anteil Nutzungsarten an geplanten Mieteinnahmen, Stand: Kaufvertragsabschluss. Rundungsdifferenzen sind möglich

Breites Mieterspektrum mit zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten

Die Multi-Tenant-Struktur und somit die Vermietung des Anlageobjekts mit unterschiedlichen Nutzungsarten an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter stellt eine starke Diversifizierung dar und trägt entsprechend zu einer Risikostreuung bei.

9,8

Jahre
durchschnittliche
Mietvertragslaufzeit

über 15

unterschiedliche Mieter

Die zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten sowie die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten führen zu einer breiten Streuung, was auch zukünftig eine gute Diversifizierung ermöglicht. Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge zum 01.09.2018 beträgt ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten und ohne Berücksichtigung der kaufvertraglich gesicherten Mietgarantie des Verkäufers für die vermietbaren Flächen rd. 9,8 Jahre. Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnissen und den über die Mietgarantie gesicherten Erträgen erzielt die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft als Vermieter bei wirtschaftlicher Betrachtung bzw. bei plangemäßigem Verlauf anfänglich rd. 4,2 Mio.¹ Euro p. a. Die Erträge sind stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Mietvertragsverhältnisse, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehen.

Ausgewählte Mieter	Laufzeit	Fläche in qm	Anteil an anfänglich geplanten Gesamtmiet- bzw. -pachteinnahmen
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	30.09.2036	5.578,91	18,24%
Generator Hostel Berlin GmbH	31.12.2024	8.647,97	17,58%
Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH	30.11.2030	3.064,29	9,04%
REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost	14.11.2032	1.670,00	7,49%
Viafon GmbH	30.06.2028	1.742,00	7,44%
Sunflower Management GmbH & Co. KG	31.12.2023	1.778,33	5,60%
Land Berlin - Kindergärten City	31.08.2021	1.649,24	4,15%
dm-drogerie markt GmbH & Co. KG	29.09.2027	790,00	4,02%
HORNBACH Baumarkt AG	31.05.2021	908,61	3,34%
Nibelungen Apotheke	27.02.2027	333,00	2,82%
Haema AG	28.02.2023	897,88	2,76%
Berufsbildungswerk GmbH	31.12.2018	861,90	2,11%
Dr. med. Th. Schmidt-Sellin	31.07.2031	504,33	1,67%

Wichtige Details zu den Mietverträgen (einschließlich zu Optionen, Sonderkündigungsrechten, Nebenkosten) sind in Abschnitt 5.2.3.3 des Verkaufsprospekts ausgeführt. Im Zusammenhang mit der Vermietung des Anlageobjekts bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6, insbesondere auch Abschnitt 6.3.2 lit. e), zu entnehmen.

¹ Vgl. hierzu die Hinweise auf Seite 23





HAUPTMIETER IM ANLAGEOBJEKT

VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH

Der Pächter VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH gehört zu einer der größten österreichischen Hotelgruppen, der Vienna International Hotelmanagement AG. Die Hotelgruppe wurde im Jahr 1989 in Wien gegründet und betreibt heute 35 Hotels in neun Ländern Europas.

Generator Hostel Berlin GmbH

Die Generator Hostel Berlin GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Queensgate Generator Properties Limited. Generator betreibt 14 Hostels mit über 8.600 Betten und ist nach eigenen Angaben Europas am schnellsten wachsende Hosteltkette mit Standorten in europäischen Top-Städten wie Dublin, London, Kopenhagen, Hamburg, Berlin, Venedig, Barcelona, Paris, Amsterdam, Stockholm und Rom.

Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH

Als Partner der Deutschen Rentenversicherungen, Unfallversicherungen, gesetzlichen und privaten Krankenkassen sowie der Beihilfe behandelt das ambulante Rehasentrum für Orthopädie und Traumatologie Patienten nach Verletzungen oder mit degenerativen Wirbelsäulen- und Gelenkveränderungen.

VIAFON GmbH

VIAFON ist Deutschlands führende Agentur für die Akquise und Betreuung von Geschäftskunden und unterstützt seit 1995 Unternehmen in der zielgruppengenaue telefonischen B2B-Akquise. Der Geschäftsbereich Adcellence bietet Unternehmen die Konzeption, Umsetzung und Betreuung von Online-Marketing-Kampagnen aus einer Hand.

REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost

Die REWE Markt GmbH mit Sitz in Köln ist die Dachgesellschaft der Marke REWE, mit rd. 3.300 Märkten einer der größten Lebensmittelhändler Deutschlands und Stammmarke in einem der führenden Handels- und Touristik-Konzerne Deutschlands, der REWE Group.

Sunflower Management GmbH & Co. KG

Die Sunflower Management GmbH & Co. KG ist in Deutschland mit den Marken Leonardo, Leonardo Royal, Leonardo Boutique, Nyx und Alden vertreten. Mittlerweile werden europaweit mehr als 130 Häuser der 3- bis 4-Sterne-plus-Kategorie betrieben. Sunflower hat ihre Hauptverwaltung in den angemieteten Büroflächen des Anlageobjekts.

Land Berlin – vertreten durch Kindergärten City – Eigenbetrieb von Berlin

Kindergärten City betreibt als Eigenbetrieb des Landes Berlin 57 Kindergärten in den Stadtteilen Mitte, Tiergarten, Wedding, Friedrichshain sowie Kreuzberg und betreut mit rd. 1.200 Erzieherinnen und Erziehern rd. 7.000 Kinder. Die Mietflächen im Anlageobjekt werden als Büroflächen genutzt.

dm-drogerie markt GmbH & Co. KG

dm ist ein deutscher Drogeriekonzern mit Sitz in Karlsruhe und gilt gemessen am Umsatz seit 2010 als größte Drogeriemarktkette Deutschlands. 1973 gegründet, verfügt der Konzern heute über rd. 3.500 Filialen und beschäftigt rd. 59.000 Mitarbeiter.

HORNBACH Baumarkt AG

Die HORNBACH Baumarkt AG betreibt rd. 156 Bau- und Gartenmärkte in neun Ländern Europas, davon 98 in Deutschland, und zählt damit zu den größten Betreibern von Bau- und Gartenmärkten in Europa (Stand: Februar 2018). Im Anlageobjekt mietet das Unternehmen Büroflächen.

Haema AG

Die Haema AG ist ein pharmazeutisches Unternehmen im Bereich Blutspende und Blutversorgung mit Sitz in Leipzig. Sie betreibt landesweit 35 Spendezentren und beschäftigt rd. 1.100 Mitarbeiter und ist damit die größte private Blutspendeeinrichtung der Bundesrepublik Deutschland.



3 Der Fonds im Überblick

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

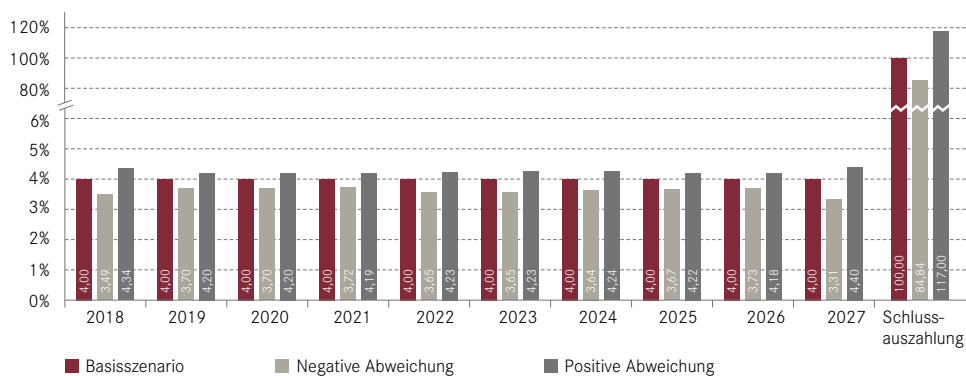


Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

Art des Investmentvermögens	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee 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“).
Art der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft	Mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestellt.
Verwahrstelle	Als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft wurde Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG bestellt. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.
Anlagestrategie und mögliche Dauer der Fondsgesellschaft	Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb – wie im Verkaufsprospekt beschrieben – grundsätzlich für die Dauer der Fondsgesellschaft gehalten werden soll bzw. dass sofern eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, bei entsprechend weiterer Markteinschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Verkauf erfolgen kann, nach Möglichkeit jedoch nicht vor Ablauf von rd. zehn Jahren nach Erwerb der Immobilie. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 KAGB. Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft gemäß Anlagebedingungen kann dabei unter bestimmten Umständen durch Beschluss der Anleger in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen verlängert werden.
Anlageziel für das Investmentvermögen	Die Anleger sollen 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 anteilig partizipieren. Während der möglichen Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren wird, bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag), eine durchschnittliche Auszahlung von 4% p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.
Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst gegründet wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine unverbindliche Prognose für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge vor Steuern dargelegt:

Auszahlungen von \varnothing 4,0% p. a.
vor Steuern angestrebt

AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN



Die Abbildung basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt, dass bis einschließlich des Jahres, bevor gemäß Anlagestrategie eine mögliche Veräußerung des Anlageobjekts umgesetzt würde, hier exemplarisch nach Ablauf von rd. zehn Jahren, durchschnittliche Auszahlungen in Höhe von 4% p. a. (vor Steuern und bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) an die Anleger erfolgen und anschließend aus dem Veräußerungserlös im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags erfolgt. Gemäß Verkaufsprospekt erfolgen die Auszahlungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres, im vorliegenden Fall also erstmals plangemäß zum 30.06.2019. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

Das Szenario „Negative Abweichung“ unterstellt betreffend der möglichen Auszahlungen an die Anleger während der angestrebten Laufzeit der Fondsgesellschaft, dass sich gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung insoweit ergibt, dass sich ausschließlich der jährliche Saldo aus der Bewirtschaftung des Anlageobjekts bis zum exemplarisch angenommenen Jahr der Veräußerung um 10% verschlechtert, wobei die Verschlechterung um 10% auch für den Veräußerungserlös berücksichtigt wurde. Ansonsten bleiben die Positionen des Basisszenarios unverändert.

Das Szenario „Positive Abweichung“ unterstellt betreffend der möglichen Auszahlungen an die Anleger während der angestrebten Laufzeit der Fondsgesellschaft, dass sich gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung insoweit ergibt, dass sich ausschließlich der jährliche Saldo aus der Bewirtschaftung des Anlageobjekts bis zum exemplarisch angenommenen Jahr der Veräußerung um 5% verbessert, wobei die Verbesserung um 5% auch für den Veräußerungserlös berücksichtigt wurde. Ansonsten bleiben die Positionen des Basisszenarios unverändert, wobei etwaige erfolgsabhängige Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht berücksichtigt wurden.

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 tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder 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 die Prognose in die Zukunft gerichtet ist.

Auszahlungstermin

Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen.

**Wesentliche Prognose-
annahmen zur Bewirtschaftung
des Anlageobjekts**

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten sowie Annahmen für die umsatzabhängige Pacht und Annahmen für die zum Kaufvertragsabschluss unvermieteten Flächen und spiegeln im Folgenden die entsprechende Jahresnettomiete (vgl. hierzu Abschnitt 5.2.3.3 des Verkaufsprospekts) wider. Ferner geht die Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Entwicklung der möglichen Mieteinnahmen, basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2018 von 1,5% und vom Jahr 2019 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2% p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Mietansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Mietverträge und -vereinbarungen über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags bzw. der jeweiligen Mietvereinbarung im Fall einer Anschluss- bzw. Neuvermietung weiterhin fortgeführt oder entsprechend der erwarteten Marktmiete angepasst. Für die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermieteten und nicht unter die Mietgarantie des Verkäufers fallenden Flächen wurde ferner angenommen, dass diese durch aktives Assetmanagement nach zwölfmonatigem Leerstand vermietet werden. Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rd. 1% der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt.

Kalkulatorisch wurden vom Assetmanager im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fonds-konzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge in Abhängigkeit vom jeweiligen Mietvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche eine Neuvermietung bzw. ein Verbleib des Mieters in seiner Mietfläche unterstellt, was im Rahmen der jeweiligen, prognostizierten Anschlussvermietung in Abhängigkeit vom jeweiligen Mietvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche zu Nachvermietungskosten in unterschiedlicher Höhe führen kann. Insgesamt wurden über die geplante Fondslaufzeit von 10 Jahren durchschnittlich pro Jahr über alle Mietflächen hinweg folgende Nachvermietungskosten angesetzt: Kosten für Leerstand und mietfreie Zeiten in Höhe von rd. 1,8%, Ausbaurkosten in Höhe von 2% und Maklerkosten in Höhe von 0,4%, bezogen auf die Jahresnettokaltmiete.

Ferner wurde für das Anlageobjekt eine Instandhaltungspauschale für die Stellplätze von 55 Euro/qm p. a. und alle übrigen Mietflächen in Höhe von 10 Euro/qm p. a. über die angestrebte Fondslaufzeit kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Insgesamt wurden für die geplante Fondslaufzeit von 10 Jahren durchschnittlich über alle Mietflächen Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 8,2% p. a. der Jahresnettokaltmiete angesetzt.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaft eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 66% (vgl. hierzu S. 93 unter Abschnitt 9.1 des Verkaufsprospekts) und für die Fondsgesellschaft selbst von voraussichtlich 0%. Die Aufwendungen für die nicht abzugsfähige Vorsteuer finden auf sämtliche Kosten der Objektgesellschaft bzw. der Fondsgesellschaft Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen.

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit rd. 3,5% der Jahresnettokaltmiete angesetzt.

Eine Darstellung der gesamten Prognoseannahmen, die den Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge zugrunde liegen, ist Abschnitt 9.1 des Verkaufsprospekts zu entnehmen.

Emissionskapital

Das Emissionskapital der Fondsgesellschaft beläuft sich auf voraussichtlich 61.250.000 Euro, maximal auf 62.980.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag).

Ausgabeaufschlag/ Kosten der Beteiligung	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 sind dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 8 „Kosten“, zu entnehmen.
Mindestbeteiligung	Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 Euro (zzgl. 5% Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
Zahlungsweise und -termin	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.
Platzierungsfrist	Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist zum 30.12.2019, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2020 verlängern kann.
Platzierungsgarant	PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg
Kündigung der Beteiligung/ Rückgaberecht der Anteile	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.
Empfehlung	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 ggf. konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

Steuerliches Ergebnis

Die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft unterliegen als steuerlich transparente Personengesellschaften selbst nicht der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt konzeptionsgemäß ausschließlich auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargelegt werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollte sich konzeptionsgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten zehn Jahre (2018 bis 2027) auf durchschnittlich rd. 1,17% des Beteiligungsbetrags (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen.

Dies bedeutet in einer exemplarischen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42% zzgl. SolZ Steuern in Höhe von ca. 0,52% zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4% vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,48% nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten abweichen. Dies gilt insbesondere, sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

Die vorstehende exemplarische Betrachtung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland als natürliche Person unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten und den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten im Anlageobjekt und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung, und der sich möglicherweise ändernden Beteiligungsverhältnisse an der Objektgesellschaft, ist eine Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit signifikanten Abweichungen in Bezug auf die vorgenannten Werte 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.

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Da der finale Kaufpreis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aufgrund der kaufvertraglichen Regelungen (siehe dazu Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts) nicht feststeht und u.a. von noch ausstehenden Vermietungen abhängt, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Schätzung auf Basis von realistischen Szenarien vorgenommen. Es ist jedoch mit Abweichungen bei der nachstehenden Position „Anschaffungs- und Herstellungskosten“ zu rechnen, die jedoch im Rahmen des Fondskonzepts, insbesondere des Gesamtfinanzierungskonzepts, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt werden bzw. wurden. Der tatsächliche finale Kaufpreis nebst der Anschaffungsnebenkosten kann geringer oder höher sein als nachstehend dargestellt. Als Folge davon weicht das in dem nachstehenden prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan genannte Eigenkapital bzw. Emissionskapital von dem im Verkaufsprospekt (u.a. in Abschnitt 7.4.1 des Verkaufsprospekts) und den wesentlichen Anlegerinformationen und auch im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten maximal möglichen Emissionskapital ab und kann in Abhängigkeit vom finalen Kaufpreis nebst der finalen Anschaffungsnebenkosten tatsächlich ebenfalls geringer oder höher als nachstehend dargestellt ausfallen. Entsprechend werden sich in diesem Fall auch andere davon abhängende Positionen in ihrer nominellen Höhe verändern. Veränderungen des Kaufpreises bzw. des Emissionskapitals wie vorstehend dargestellt haben bei ansonsten gleichen Kalkulationsannahmen aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die geplante Fondslaufzeit keine Auswirkung auf die angestrebte jährliche Auszahlung, da ein unveränderter Kaufpreisfaktor Anwendung findet. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Fonds- bzw. ggf. der Objektgesellschaft 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.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN; ILLUSTRIERENDE DARSTELLUNG; RUNDUNGSDIFFERENZEN SIND MÖGLICH - PROGNOSE ⁻¹

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	106.326.130	88,8%
Kaufpreis	99.514.220	83,1%
Anschaffungsnebenkosten	6.811.910	5,7%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	9.496.960	7,9%
Objektaufbereitung	106.460	0,1%
Platzierungsgarantie	306.250	0,3%
Finanzierungsvermittlung	3.878.000	3,2%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	5.206.250	4,3%
Finanzierungskosten	1.225.000	1,0%
Liquiditätsreserve	2.694.410	2,3%
Gesamtinvestition	119.742.500	100,0%
Eigenkapital	64.342.500	53,7%
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	64.332.500	53,7%
Fremdkapital	55.400.000	46,3%
Gesamtfinanzierung	119.742.500	100,0%

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Um eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde die Betrachtung in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. Im Zuge der vereinfachten Darstellung wurde der verbleibende Anteil des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft nicht berücksichtigt und nicht separat ausgewiesen (siehe zur Beteiligung Abschnitt 5.2.2 des Verkaufsprospekts). Der Anteil des Gründungskommanditisten an der Fondsgesellschaft wurde ebenfalls im Sinne einer einfachen und klaren bzw. verständlicheren Darstellung nicht separat ausgewiesen.

Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten setzen sich aus dem Kaufpreis für das Anlageobjekt sowie den Nebenkosten, u. a. für die Grunderwerbsteuer, das Registergericht, den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sofortige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, für sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Objekt- bzw. Fondsgesellschaft zusammen. Der Kaufpreis für das Anlageobjekt setzt sich zusammen aus dem kaufvertraglich vereinbarten Faktor von 22,26 und der prognostizierten Miete zum Stichtag 01.01.2019 und der erzielten Umsatzpacht im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 für das Hotel, wie in Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts erläutert. Aufgrund weiterführender Erkenntnisse und Einschätzungen wird eine kaufpreisrelevante Jahresmiete erwartet i. H. v. anfänglich 4.470.540 Euro. Hieraus ergäbe sich ein Kaufpreis i. H. v. 99.514.220 Euro.

Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Platzierungsgaranten. 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

Sofern Kosten im Rahmen der Gewährung der in Abschnitt 5.6.3 bzw. Abschnitt 5.6.4 des Verkaufsprospekts genannten Finanzierungen entstehen, sind diese in der Position Finanzierungskosten abgebildet. Zudem wurden hier die Zinsen für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung kalkulatorisch mit eingerechnet.

Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß zur Deckung von Umbau- und Vermietungskosten (Details siehe in Abschnitt 9.1 des Verkaufsprospekts unter „Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge“) sowie 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 und damit mittelbar die Objektgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Objektgesellschaft valutiert wird. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft ist derzeit nur das Eigenkapital vorhanden, welches durch den Gründungsgesellschafter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingebracht wurde. Es ist im Rahmen der Kapitalerhöhung vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von bis zu 62.980.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben (d. h. inkl. Ausgabeaufschlag und inkl. des Anteils des Gründungskommanditisten in Höhe von 66.149.000 Euro) und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Bei einem angenommenen Kaufpreis von EUR 99.514.220, wie vorstehend erläutert, wäre ein Emissionskapital i. H. v. 64.332.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag und inkl. des Anteils des Gründungskommanditisten) vorgesehen. Die Höhe des Emissionskapitals ist u. a. abhängig von der Höhe des Kaufpreises, der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststeht. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den mittelbaren anteiligen Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen und marktüblichen Darlehen auf.

ECKPUNKTE DER LANGFRISTIGEN FREMDFINANZIERUNG

Langfristiges Darlehen anfänglich	55.400.000 Euro
Darlehensgeber	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
Zinssatz	1,555 % p. a.
Tilgung (im Rahmen von Sondertilgungen)	554.000 Euro pro Kalenderjahr
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	31.08.2028
Details siehe auch Verkaufsprospekt	Abschnitt 5.6.3

Risikohinweise

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. DES ANLAGEOBJEKTS

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, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft 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. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, sodass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann 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 des Anlageobjekts negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

FREMDFINANZIERUNG

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft 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 der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, 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 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.

KEINE RÜCKNAHME VON ANTEILEN / EINGESCHRÄNKTE 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 Immobilien AG. Diese wurde vor über 30 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von rund 40 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. Seit dieser Zeit wurden bereits Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 777 Mio. Euro angekauft. 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.

11

Fonds
seit 2016 aufgelegt

777 Mio.

Euro
Investitionsvolumen

5,04 %

für 2017
durchschnittliche Auszahlung vor Steuern

100 %

unserer Fonds
erfüllen oder übertreffen die prognostizierten jährlichen Auszahlungen

Werte gerundet

PATRIZIA GrundInvest – Fonds im Management

ABGLEICH DER AUSZAHLUNGEN SOLL / IST (STAND: ENDE 2017)

Fonds	Jahr der Fondsaufgabe	Ø angestrebte Auszahlung p. a. ^{1,2}	tatsächliche Auszahlung für 2016 p. a.	tatsächliche Auszahlung für 2017 p. a.
Campus Aachen	2016	5,0%	5,0%	5,0%
Stuttgart Südtor	2016	4,5%	4,75%	4,75%
Den Haag Wohnen	2016	5,0%	5,0%	5,5%
Kopenhagen Südhafen	2016	4,0%	4,5%	4,5%
München Leopoldstraße	2017	4,0%	Platzierungsstart 2017	4,5%
Mainz Rheinufer	2017	5,0%	Platzierungsstart 2017	6,0%

Die eingefärbten Felder weisen auf eine positive Abweichung zur ursprünglichen Prognose „Ø angestrebte Auszahlung p. a.“ hin. Die kürzlich emittierten PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen, PATRIZIA GrundInvest Frankfurt/Hofheim und PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living wurden hier noch nicht berücksichtigt.

¹ 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 sowie der Produktinformation zu dem jeweiligen Beteiligungsangebot (einschließlich betreffend die „Aussichten für die Auszahlungen“ sowie die „Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge“ wie in der Produktinformation exemplarisch dargestellt). Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlung ist zu rechnen. Gemäß den derzeitigen Planungen sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen.

² Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

WICHTIGE HINWEISE

Die Angaben zu diesem Beteiligungsangebot sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. 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 vom 03.08.2018 inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Das Angebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. 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.patrizia-immobilienfonds.de verfügbar.

© PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand der Produktinformation: August 2018

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag
www.patrizia-immobilienfonds.de