

PRODUKTINFORMATION

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim

Stadtquartier im Herzen der Stadt



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 Mülheim an der Ruhr – Die Stadt am Fluss

Im Zentrum der Metropolregion Rhein-Ruhr 04

Mikrolage des Anlageobjekts – Die Stadtmitte 06



2 Das Anlageobjekt

Zukunftsfähigkeit durch Diversifikation 9

Mieterstruktur, Mieteinnahmen und Laufzeiten der Mietverträge 12



3 Der Fonds im Überblick

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim 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 Die Stadtmitte Mülheim“ ein entsprechendes Beteiligungsangebot zu präsentieren. Dieses investiert in ein neues, zentral gelegenes, multifunktionales und gemischt genutztes modernes Stadtquartier. Das Anlageobjekt befindet sich direkt in der Stadtmitte von Mülheim an der Ruhr und ist damit Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, des mit über zehn Mio. Menschen bevölkerungsreichsten Ballungsraums Deutschlands. Durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Mülheimer Rathaus und zur Ruhrpromenade bzw. zur Fußgängerzone bietet der Standort eine hohe Aufenthaltsqualität und sämtliche Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Zudem verfügt der Standort über einen hervorragenden Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.



Joachim Fritz
Geschäftsführer
PATRIZIA GrundInvest

Das Anlageobjekt besticht des Weiteren durch sein breit gefächertes Angebot an Nutzungsarten (Büro-/Praxisflächen, Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeiflächen sowie betreutes Wohnen und Pflege, Hotel und Parken) und durch einen attraktiven breit diversifizierten Mietmix mit Mietern aus verschiedensten Branchen und langen Mietvertragslaufzeiten, so dass hierdurch nachhaltig stabile und gut prognostizierbare Erträge im Rahmen der Kapitalanlage generiert werden können.

Sie können unter anderem von folgenden Rahmenbedingungen profitieren:

- | Zentrale Lage in Mülheim an der Ruhr mit exzellenter Verkehrsanbindung.
- | Vielfältiger Nutzungsmix und diversifizierte Einnahmen aus der Vermietung mit einer durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit von mehr als 16 Jahren.
- | Auszahlungen von $\approx 4,5\%$ 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 rd. 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 Die Stadtmitte Mülheim 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 Mülheim an der Ruhr – Die Stadt am Fluss

Im Zentrum der Metropolregion Rhein-Ruhr

Nirgendwo in Deutschland und Europa sind Städte so eng miteinander verflochten wie in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Im Herzen dieses pulsierenden Ballungsraums liegt die kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr. Die „Stadt am Fluss“ bietet neben guten wirtschaftlichen Bedingungen auch Natur, Kultur und hohe Lebensqualität.



RHEIN-RUHR: WIRTSCHAFTSSTÄRKSTE METROPOLREGION DEUTSCHLANDS

Mit über zehn Mio. Einwohnern und einer Gesamtfläche von rd. 7.000 qkm ist die Metropolregion Rhein-Ruhr – zuweilen auch als „Megastadt“ bezeichnet – die mit Abstand bevölkerungsreichste und wirtschafts-stärkste Metropolregion Deutschlands. Innerhalb Europas gehört sie zu den fünf größten Ballungszentren.

Die Metropolregion erwirtschaftete im Jahr 2014 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von ca. 431 Mrd. Euro. Das entspricht ca. 68,2% des nordrhein-westfälischen oder 14,7% des gesamtdeutschen Bruttoinlandsprodukts. Damit liegt die Metropolregion Rhein-Ruhr hinsichtlich der Wirtschaftsleistung deutlich vor der zweitstärksten Metropolregion München und auf einem ähnlichen Niveau wie das EU-Land Schweden im gleichen Zeitraum.

	BIP in Mio. (Stand 2014)	Einwohner in Mio. (Stand 2016)	Fläche in qm
Metropolregion Rhein-Ruhr	431.358	10,6	7.110
Schweden	430.642	10,0	447.435
Polen	410.845	38,4	312.679
Belgien	400.643	11,3	30.528
Metropolregion München	283.227	6,0*	25.548

* Einwohnerzahl Stand 31.12.2015

8 von 30

DAX-Unternehmen

haben ihren Sitz in der Metropolregion

Alleine acht der 30 Dax-Unternehmen sind in der Region zwischen Essen und Bonn beheimatet. Mit drei Flughäfen, sechs der meist frequentierten Bahnhöfe Deutschlands, einem dichten Schienennetz sowie zahlreichen kontinental, überregional und regional bedeutenden Autobahnen bildet die Region einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt innerhalb Deutschlands.

MÜLHEIM – WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT LANGER TRADITION

Mülheim an der Ruhr ist ein branchenvielfältiger Wirtschafts- und Investitionsstandort – rd. 5.700 Unternehmen sind hier ansässig und erzielten im Jahr 2016 eine Wertschöpfung von rd. 5,4 Mrd. Euro brutto. Große Industriekonzerne und innovative Mittelständler im verarbeitenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich sowie große Handelshäuser im stationären wie im Onlinehandel bilden mit einer lebendigen Gründer- und Start-up-Szene eine gute Mischung.

Neben bedeutenden Industriekonzerne wie Siemens, Salzgitter/Mannesmann, der Turck-Gruppe, angabegemäß eine der weltweit führenden Unternehmensgruppen in der Fabrik- und Prozessautomation, oder Thyssen Schachtbau haben auch zwei der größten Unternehmen des deutschen Lebensmittel-Einzelhandels hier ihre Firmenzentralen. Mit der Tengelmann-Gruppe und ALDI-Süd konnte sich Mülheim nicht nur als deutsche Hauptstadt des Lebensmittel-Einzelhandels profilieren, sondern auch zwei der zehn größten Arbeitgeber des Ruhrgebiets für sich gewinnen.



LEBENSMITTELPUNKT MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER KAUFKRAFT

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Mülheims spiegeln sich auch in der Kaufkraft wider: Mit etwa 24.799 Euro jährlich pro Einwohner liegt Mülheim rd. 7% über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens.

	Mülheim	Nordrhein-Westfalen
Einwohner (Stand 31.12.2017)	171.265	17.912.134
Kaufkraftindex (2018)	106,3	99,1
Kaufkraft (2018, je Einwohner in Euro)	24.799	23.111

Top 5

der europäischen
Ballungszentren

ETABLIERTER BILDUNGS- UND FORSCHUNGSSTANDORT

Mit zwei Hochschulen, zwei Max-Planck-Instituten und dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wasserforschung (IWW) gehört Mülheim zu den bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandorten der Metropolregion.

Die Max-Planck-Institute für Kohlenforschung und chemische Energiekonversion haben renommierte Wissenschaftler hervorgebracht, darunter sogar ein Nobelpreisträger. Das Mülheimer Zentrum für Innovation und Technik in Nordrhein-Westfalen (ZENIT) unterstützt Unternehmen sowie Forschungseinrichtungen in den Bereichen Technologietransfer und Förderprogramme und bringt potenzielle Partner aus Wirtschaft und Wissenschaft zusammen.

INVESTMENTSTANDORT MIT HOHER LEBENSQUALITÄT

Die „Stadt am Fluss“ punktet nicht nur durch ihre Wirtschaftskraft, sondern auch durch ihre hohe Lebensqualität. Zahlreiche Parks und Grünflächen, das renaturierte Flussufer der Ruhr sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sind attraktive Anziehungspunkte für die rd. 171.000 Einwohner der Kreisstadt.

Entlang der Ruhr, nahe der historischen Innenstadt, gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Ausflugsboote. Auch die 1926 erbaute Stadthalle, Schloss Styrum mit dem preisgekrönten Aquarius Wassermuseum, die „Wasserburg“ Schloss Broich und Mülheims Museumsmeile mit seinen neun Museen befinden sich in Mülheim direkt an der Ruhr.

Bekannt ist Mülheim aber auch für seine lebendige Theaterszene, die sich jährlich während der berühmten Mülheimer Theatertage feiert. Radtouristen und Einheimische schätzen das 1.200 km lange „Radrevier.ruhr“, das die Region von ihrer grünen Seite zeigt.



Mikrolage des Anlageobjekts – Die Stadtmitte

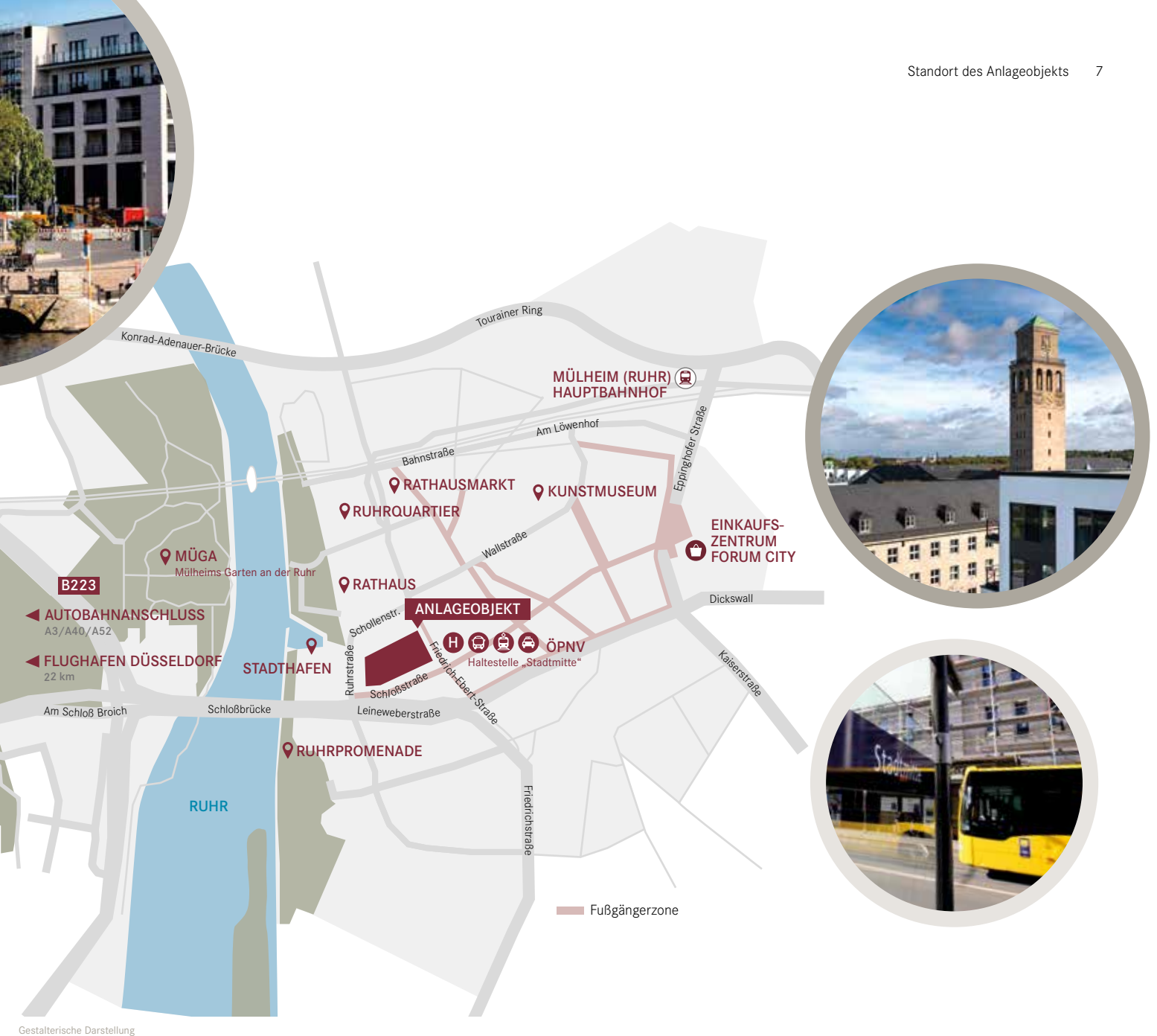
Das neue Stadtquartier verbindet intelligente Stadtentwicklung mit hoher Lebensqualität. Zwischen Einkaufspassagen und Uferpromenade, historischem Rathaus und Stadthafen bildet das Stadtquartier einen modernen Lebens- und Arbeitsmittelpunkt – mitten in der Stadt, direkt am Fluss.

RUHRBANIA – WOHNEN, ARBEITEN UND ERLEBEN AM WASSER

Die Attraktivität des Innenstadtbereichs direkt am Wasser wurde mit städtebaulichen Maßnahmen, wie dem Stadtentwicklungsprojekt „Ruhrbania“ unter dem Motto „Wohnen, Arbeiten und Erleben am Wasser“, der neu gestalteten Ruhrpromenade sowie der Sanierung des Stadthafens und des Rathauses bereits entscheidend aufgewertet. Als Teil dieses städtebaulichen Konzeptes entwickelte die Mülheimer Wohnungsbau eG eine exklusive Wohnanlage, das „Ruhrquartier“, direkt am Wasser. Mit dem Ruhrquartier entstanden in drei Gebäuden ca. 100 hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen mit einigen Gastronomie- und Dienstleistungsflächen in den unteren Geschossen.

Mit der Entwicklung des neuen, auch als „StadtQuartier Schloßstraße“ bekannten Anlageobjekts nahe der Ruhr, das die quartierstypischen Nutzungsarten mit hoher Aufenthaltsqualität in Einklang bringt, bekommt die Innenstadt nun einen weiteren Attraktivitätsschub. Auch zukünftig soll durch aktives Innenstadtmangement die Lebensqualität in der Stadt aufgewertet werden. So ist u. a. geplant, eine Passage zwischen Schloßstraße, Ruhrpromenade und neuem Stadthafen zu verwirklichen.







MOBILITÄT AUF ERSTKLASSIGEM NIVEAU

„Mülheim Stadtmitte“ – so heißt der Haltestellenknotenpunkt des sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetzes direkt vor dem neuen Stadtquartier.

Der Name „Stadtmitte“ untermauert die hervorragende Mikrolage und die sehr gute Anbindung des Objekts. Von der Haltestelle ausgehend lassen sich nicht nur zahlreiche innerstädtische Ziele (wie der Mülheimer Hauptbahnhof), sondern auch Destinationen in der umliegenden Region unkompliziert und in kurzer Taktung ansteuern: Zu den Stoßzeiten gibt es hier innerhalb von fünf Minuten zeitweise mehr als zehn Abfahrten. Von hier verkehren Linien der Straßenbahn Oberhausen/Mülheim und Duisburg, mit denen beispielsweise auch Ziele in Düsseldorf, Duisburg, Essen und Oberhausen erreicht werden können, sowie zahlreiche Buslinien, die innerhalb Mülheims verkehren. Darüber hinaus wird die Haltestelle von zahlreichen Nachtbuslinien bedient, welche die Stadtmitte Mülheims auch zur Nachtzeit beispielsweise mit Destinationen in Essen, Oberhausen und Duisburg verbindet.

Vom nahegelegenen Hauptbahnhof in Mülheim können über Regional- und S-Bahn-Linien weitere Ziele in Richtung der Rheinschiene nach Düsseldorf, Köln und Aachen, an den Niederrhein sowie nach Dortmund, Münster und Paderborn angesteuert werden. Auch Deutschlands drittgrößter Flughafen, der Düsseldorf Airport, ist von hier in weniger als 20 Minuten mit der Bahn erreichbar. Im Fernverkehr bestehen darüber hinaus verschiedene IC/EC-Verbindungen zu zahlreichen Destinationen im Bundesgebiet.

Das Anlageobjekt ist auch im Individualverkehr sehr gut erreichbar. Über die Zufahrtsstraßen (B 1 oder B 223) gelangt man innerhalb kürzester Zeit auf die Autobahnen A 3, A 40 und A 52. Die hauseigene Parkgarage bietet mit 300 Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten.



© Luftbild hans blossey



2 Das Anlageobjekt

Zukunftsfähigkeit durch Diversifikation

Büro-/Praxisflächen, Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitflächen sowie betreutes Wohnen und Pflege, ein Parkhaus und ein Hotel – die gemischt genutzte Immobilie vereint eine Reihe urbaner Ansprüche unter einem Dach.

Das Gebäude-Ensemble wird in quartierstypischer Kombination aus einer Vielzahl an Nutzungsarten erbaut. Ein breites Nutzungsspektrum sowie ein Mieterbesatz aus entsprechend unterschiedlichen Branchen mit zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten sind wesentliche Faktoren der Diversifizierung und tragen zu einer entsprechenden Risikostreuung im Rahmen der Immobilieninvestition bei. Die Fertigstellung des Anlageobjektes soll Ende 2018, spätestens aber im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen sein (siehe hierzu auch 5.2.3.2 (i) im Verkaufsprospekt).

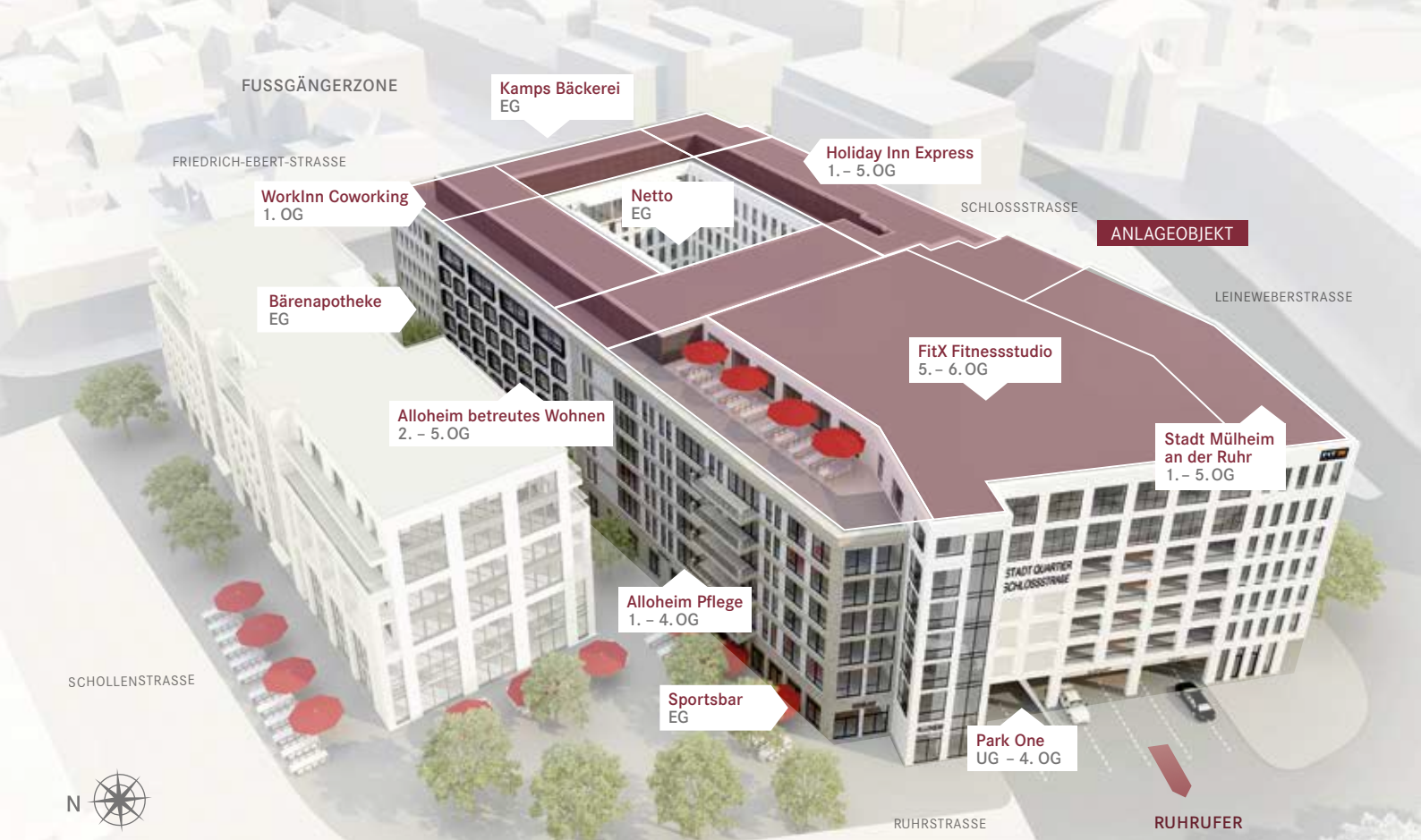
GEHOBENE BAUQUALITÄT UND GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Der fünf- bzw. sechsgeschossige markante und ansprechende Neubau ist durch Passagen, Lichthöfe und Innengärten gegliedert und besticht durch eine hochwertige Fassadengestaltung mit großflächiger Verglasung und Natursteinverkleidung.

Die geplante Konzeption des Gebäudes weist eine stimmige Struktur mit gehobener Bauqualität und Gebäudeausstattung auf. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 22.506 qm zuzüglich 300 Stellplätze. Das Gebäude wird über vier Kerne erschlossen, die jeweils mit eigenem Treppenhaus, Aufzugsanlagen und Haustechnikneubauten ausgestattet sind.

Visualisierung Blick auf die Neubauten Friedrich-Ebert-Straße, © AIP Planung GmbH





Das Erdgeschoss mit den Einzelhandels- und Gastronomieflächen wird umlaufend mit einem hellen Natursteinsockel eingefasst. Rücksprünge markieren die Eingangsbereiche. In den oberen Geschossen wechseln sich Natursteinfassade und Wärmedämmverbundsystem als gestalterische Elemente ab. Ausgenommen davon ist das Parkhaus. Dieses wird komplett mit Putzfassade errichtet.

8

unterschiedliche Nutzungsarten

DIVERSIFIZIERTES ANLAGEOBJEKT

Das Anlageobjekt wird über die Ruhr-, Friedrich-Ebert- und Schloßstraße erschlossen.

Über die Ruhrstraße, nahe der Einmündung zur Schloßstraße, wird die an der Ostseite des Anlageobjekts befindliche Zufahrt zum Parkhaus erreicht. Die 300 plangemäßen Stellplätze befinden sich im Untergeschoss und im ersten bis vierten Obergeschoss des Parkhauses. Der Parkhausbetreiber Park One hat sich die Pacht für 15 Jahre gesichert. In den beiden Etagen darüber wird plangemäß im Wesentlichen der Mieter FitX seinen Betrieb aufnehmen, der bereits einen 12-Jahres-Mietvertrag unterzeichnet hat.

Weiter entlang der Ruhrstraße gelangt man zu einer Fußgängerpassage, die die Ruhrstraße mit der Friedrich-Ebert-Straße verbindet und zwischen dem Anlageobjekt an der Nordseite und dem benachbarten Wohngebäude durchführt. Die Mietbereiche entlang der Passage im Erdgeschoss sind für die Einzelhandels- und Büro-/Praxisnutzung vorgesehen, wobei ein Großteil dieser Mietflächen bereits mit langfristigen Mietverträgen mit einem Gastronomiebetrieb und einer Apotheke vermietet sind. In den Flächen darüber, vom ersten bis vierten Obergeschoss, soll ein Pflegeheim seinen Betrieb aufnehmen. Im zweiten bis fünften Obergeschoss befinden sich Wohnungen, die als betreutes Wohnen genutzt werden sollen. Beide Bereiche wurden mit einem 20jährigen Mietvertrag an den Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen-Betreiber Alloheim vermietet. Eine weitere Mietfläche im sechsten Obergeschoss ist zur Gastronomienutzung vorgesehen.

Die Mietbereiche im Westteil des Anlageobjekts an der Friedrich-Ebert-Straße sind im Bereich des Erdgeschosses ebenfalls für die Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Die Kamps GmbH, Deutschlands umsatzstärkste Bäckereikette, hat sich in einer Einzelhandelseinheit eingemietet und liegt damit nahe des Eingangsbereichs des Mieters Netto, der den inneren Bereich der Mietflächen im Erdgeschoss mit einem 15-Jahres-Mietvertrag angemietet hat. In den vier Etagen darüber erstrecken sich die betreutes Wohnen- bzw. Pflegebereiche, die u-förmig um einen Innengarten bzw. Lichthof verlaufen und am Hotelbereich abschließen. Die Mietflächen im ersten Obergeschoss hat sich der Coworking Anbieter WorkInn mit einem 15-Jahres Vertrag gesichert.



Visualisierungen
Oben: Ansicht Schollenstraße
Rechts: Blick auf die Neubauten Schloßstr.
© AIP Planung GmbH

Im Südteil des Anlageobjektes, an der Schloßstraße, entsteht ein Holiday Inn Express Hotel (tristar Hotelgruppe) mit plangemäß 139 Doppelzimmern. Die Hotelflächen erstrecken sich im Wesentlichen über das erste bis fünfte Obergeschoss. An der Schloßstraße weiter in Richtung Ruhrstraße, angrenzend an das Hotel, entstehen Büroflächen, die von der Stadt Mülheim angemietet werden. Die Flächen im Erdgeschoss sind plangemäß für den Einzelhandel bzw. die Gastronomie vorgesehen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Produktinformation sind rd. 90% der Mietflächen vermietet. Eine abweichende Nutzung der noch vermietbaren Flächen von der hier dargestellten ist möglich.

Wesentliche Details zu dem Anlageobjekt sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

ANLAGEOBJEKT

Modernes Stadtquartier mit diversen Nutzungsarten

Adresse	Friedrich-Ebert-Str. 35, 37, 39 und weitere, 45468 Mülheim an der Ruhr
Baujahr	noch fertigzustellender Neubau 2018/2019
Prognostizierter Kaufpreis¹	62.950.000 Euro
Grundstücksgröße	rd. 5.126 qm
Vermietbare Fläche²	rd. 34.289 qm
Büro/Praxis	3.110 qm
Einzelhandel	2.567 qm
Gastronomie	1.280 qm
Hotel	4.711 qm
Freizeit	2.905 qm
Pflege	4.804 qm
betreutes Wohnen	3.129 qm
Stellplätze (geplant)	11.783 qm (300 Stück)
Anzahl der Geschosse oberirdisch	5 bzw. 6 Geschosse
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss
Rohbau	Stahlbeton-Skelettbauweise, Stahlbetondecken
Fassade	Pfosten-Riegelkonstruktion mit Naturstein, Wärmedämmverbundsystem bzw. Glaselementen
Dach	Flachdach, ausgeführt als Umkehrdach
Vermietungsstand (unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehenden Mietverhältnisse und der Mietgarantie³)	100%

¹ Prognose – Stand Kaufvertragsabschluss, vgl. hierzu die wichtigen Hinweise in Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts

² Prognose – Stand Kaufvertragsabschluss, Rundungsdifferenzen sind möglich

³ Vgl. hierzu die wichtigen Hinweise in Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts



DIE VERMIETUNGSSITUATION

Mieterstruktur, Mieteinnahmen und Laufzeiten der Mietverträge

Aus den bestehenden Mietverhältnissen sowie aus der kaufvertraglich vereinbarten Mietgarantie des Verkäufers erzielt die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung bzw. bei plangemäßigem Verlauf anfänglich einen jährlichen Mietertrag von rd. 3,6 Mio. Euro. Die Erträge sind hierbei stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die Mietverhältnisse sind in nachstehender Tabelle dargestellt.

MIETVERTRAGSVERHÄLTNISSE

Mieterstruktur und Laufzeiten der Mietverträge (Stand Oktober 2018)

Mieter	Laufzeit in Jahren	offene Optionen	Haupt-nutzungsart	Nettomiete pro Jahr in Euro	Anteil an Gesamtmieteinnahmen
tristar GmbH	22 Jahre	2 x 4 Jahre	Hotel	752.520	20,96%
Alloheim Senioren-Residenzen SE	20 Jahre	2 x 5 Jahre	Pflege	540.000	15,04%
Alloheim Senioren-Residenzen SE	20 Jahre	2 x 5 Jahre	Betreutes Wohnen	504.000	14,04%
FitX Deutschland GmbH	12 Jahre	3 x 5 Jahre	Freizeit	348.000	9,69%
Netto Marken-Discount AG & Co. KG	15 Jahre	3 x 5 Jahre	Einzelhandel	264.132	7,36%
Park One GmbH	15 Jahre	2 x 5 Jahre	Parken	216.000	6,02%
Stadt Mülheim an der Ruhr	10 Jahre	2 x 5 Jahre	Büro	192.000	5,35%
Sportsbar Mülheim a. d. R. Gastronomie GmbH	15 Jahre	3 x 5 Jahre	Gastronomie	180.000	5,01%
Work Inn GmbH & Co. KG ¹	15 Jahre	3 x 5 Jahre	Büro	135.000	3,76%
Apothekerin Maike Selke e.Kfr. („Bären Apotheke“)	12 Jahre	4 x 5 Jahre	Einzelhandel	60.240	1,68%
Kamps GmbH	10 Jahre	3 x 5 Jahre	Einzelhandel	33.000	0,92%
					89,81%

¹ Mit dem Verkäufer wurde sich darauf verständigt, dass für diese Fläche weiterhin eine Mietgarantie besteht, trotz Vermietung.

16,2 Jahre

durchschnittliche Restlaufzeit

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge bezieht sich auf die Berechnung der Mieteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Mietverträge und beträgt unter Berücksichtigung der Mietgarantie des Verkäufers für die vermietbaren Flächen rd. 16,2 Jahre. Dabei wurde vereinfachend unterstellt, dass die Mietverträge zum 01.01.2019 beginnen.



Beispielhafte Abbildung



Beispielhafte Abbildung

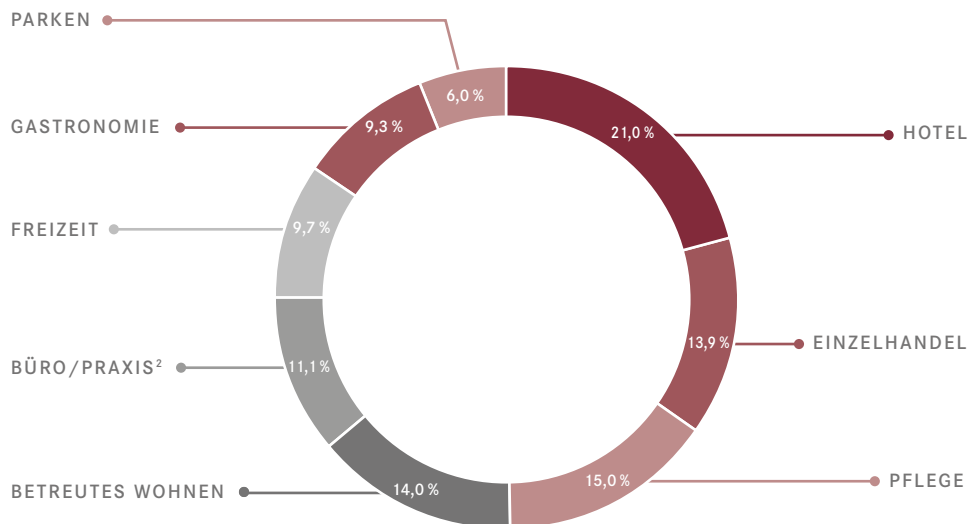


Beispielhafte Abbildung

Visualisierung
Blick vom Hafen in die Passage
© AIP Planung GmbH

Die sogenannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung des Anlageobjekts mit unterschiedlichen Nutzungsarten an eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Mieterstruktur dar und trägt zu einer entsprechenden Risikostreuung bei. Darüber hinaus erlauben die zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten sowie die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zukünftig eine Risikoreduktion durch Diversifikation im Rahmen der Nachvermietung bzw. -verpachtung.

BREITE DIVERSIFIKATION DURCH UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSARTEN¹



¹ Anteil Nutzungsarten an geplanten Mieteinnahmen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktinformation;
Verschiebungen bei den Nutzungsarten aufgrund ausstehender Vermietungen sind möglich; Rundungsdifferenzen sind möglich.

² Aufgrund der kürzlich abgeschlossenen Mietverträge sind derzeit keine Nutzungen als Praxisflächen mehr vorgesehen.

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.

HAUPTMIETER IM ANLAGEOBJEKT



DIE STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

Die städtische Verwaltung des Oberbürgermeisters der Stadt Mülheim an der Ruhr hat die Büroflächen vom 1. bis 5. Obergeschoss langfristig angemietet. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist geplant, die Flächen durch das Personal- und Organisationsamt („Amt 11“) des Dezernats III zu nutzen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr beschäftigt rd. 3.200 Mitarbeiter.



TRISTAR GMBH

Die tristar Hotelgruppe betreibt im Wesentlichen Hotels der Marken InterContinental Hotels Group (IHG), Hilton, Marriott und Accor. Im Investitionsobjekt wird ein Holiday Inn Express Hotel, das zur weltweit größten Hotelkette IHG gehört, entstehen. Die tristar GmbH verfügt derzeit über 12 Bestandshotels bzw. 25 Projektentwicklungen.



ALLOHEIM SENIEN-RESIDENZEN SE

Die Alloheim Senioren-Residenzen SE, mit Sitz in Düsseldorf, wurde 1973 als privater Betreiber von Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen gegründet. Mittlerweile gehört Alloheim mit rd. 14.500 Mitarbeitern, 164 stationären Pflegeeinrichtungen, 53 Einrichtungen mit betreutem Wohnen und 17 ambulanten Diensten zu den drei größten privaten Anbietern im Bereich Pflege.





NETTO MARKEN-DISCOUNT AG & CO. KG

Das 1928 in Regensburg als Lebensmittel-Großhändler gegründete Unternehmen zählt mit mehr als 74.000 Mitarbeitern, rd. 4.170 Filialen und einem Umsatz von 12,7 Mrd. Euro zu den drei größten Discountern Deutschlands. Seit der im Jahr 2010 abgeschlossenen Integration von über 2.300 Plus-Filialen – ein Meilenstein in der Unternehmensgeschichte – konnte Netto Marken-Discount seine Rolle als einer der führenden Discounter hierzulande kontinuierlich stärken.



FITX DEUTSCHLAND GMBH

Die FitX Deutschland GmbH wurde 2009 in Essen gegründet und plant bis zum Jahresende 2018 deutschlandweit 72 Fitnessstudios zu betreiben. Das Unternehmen beschäftigt derzeit rd. 1.300 Mitarbeiter.



PARK ONE GMBH

Die Park One GmbH, mit Sitz in München, ist ein inhabergeführtes Unternehmen im Bereich der Parkraumbewirtschaftung. Die Financial Times, Focus und Statista haben Park One zum Wachstumschampion 2017 gekürt. Das Unternehmen gehört zu den 500 am schnellsten wachsenden Unternehmen in Deutschland und Europa.

Blick vom 6. Obergeschoss des Anlageobjekts auf die Ruhr und den Stadthafen.



3 Der Fonds im Überblick

PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim

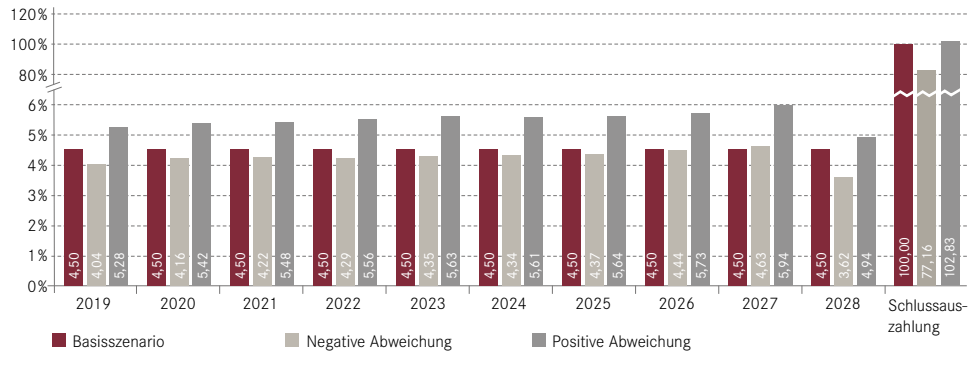


Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

Art des Investmentvermögens	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim 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 Kapitalanlagen-gesetzbuchs (KAGB) sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.
Anlagestrategie und mögliche Dauer der Fondsgesellschaft	Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. 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 (ggf. 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 des § 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 4,5% 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

AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN (PROGNOSE)



Auszahlung von ø 4,5% p. a. vor Steuern angestrebt

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 4,5% p. a. (vor Steuern und bezogen auf den Beteiligungsbeitrag 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 zum 30.06.2020. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

Das Negativszenario bzw. das Positivszenario unterstellt betreffend der möglichen Auszahlungen an die Anleger während der angestrebten Laufzeit der Fondsgesellschaft, dass sich gegenüber dem Basisszenario eine negative bzw. positive Abweichung insoweit ergibt, dass sich ausschließlich der jährliche Saldo aus der Bewirtschaftung des Anlageobjekts bis zum exemplarisch angenommenen Jahr der Veräußerung um 10% verschlechtert bzw. um 5% verbessert, wobei die Verschlechterung um 10% bzw. 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 sie in die Zukunft gerichtet ist.

Auszahlungstermin

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

Wesentliche Prognoseannahmen 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 die vereinbarte Mietgarantie für zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses

unvermietete 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 von einer angenommenen Inflationsrate über die angestrebte Prognosedauer in Höhe von durchschnittlich dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0% 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 fortgeführt. Für die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermieteten Flächen wurde angenommen, dass diese durch aktives Assetmanagement vermietet werden. Im Rahmen eventueller Anschlussvermietungen bzw. Verlängerungen von Mietverträgen wurden grundsätzlich die fortgeschriebenen Mietansätze angesetzt. Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rd. 1,8% der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt.

Kalkulatorisch wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge unterstellt, dass die Auszugswahrscheinlichkeit der Mieter bei grundsätzlich 50% nach Ablauf der aktuell bestehenden (Grund-)Mietzeit liegt. Daher wurde im Rahmen einer Mischkalkulation weiterhin unterstellt, dass sich die Kosten für die Vermietung von Flächen basierend auf den nachfolgend dargestellten Kosten (evtl. zzgl. USt) im Rahmen der Vermietungsaktivitäten je hälftig aus den Kosten der Mietvertragsverlängerung und der Neuvermietung zusammensetzen.

Kalkulatorisch wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge unterstellt, dass die Auszugswahrscheinlichkeit der Mieter bei grundsätzlich 50% nach Ablauf der Grundmietzeit liegt. Im Rahmen der Anschlussvermietung für Büro- und Praxisflächen sind 250 Euro/qm Ausbaurkosten und zusätzlich als Kostenansatz eine Leerstandsdauer und Incentivierung für eine Neuvermietung (mietfreie Zeit) von insgesamt 12 Monatsmieten eingeplant. Daneben wurden 3 Monatsmieten für Maklerkosten berücksichtigt. Im Rahmen der Anschlussvermietung für Gastronomieflächen sind 300 Euro/qm Ausbaurkosten und zusätzlich als Kostenansatz eine Leerstandsdauer und Incentivierung für eine Neuvermietung (mietfreie Zeit) von insgesamt 12 Monatsmieten eingeplant. Daneben wurden 3 Monatsmieten für Maklerkosten berücksichtigt. Im Rahmen der Anschlussvermietung für Retail- und Freizeitflächen sind 150 Euro/qm Ausbaurkosten und zusätzlich als Kostenansatz eine Leerstandsdauer und Incentivierung für eine Neuvermietung (mietfreie Zeit) von insgesamt 12 Monatsmieten eingeplant. Daneben wurden 3 Monatsmieten für Maklerkosten berücksichtigt. Darüber hinaus wurde für die Dauer des kalkulierten Leerstands über sämtliche der vorgenannten Flächenarten eine Kostenpauschale von 2,50 Euro/qm pro Monat angesetzt. Für die Hotelflächen wurden Ausbaurkosten in Höhe von 300 Euro/qm, für die Pflegeflächen und das betreute Wohnen Kosten im Umfang von 24 Monatsmieten berücksichtigt. Für die Parkflächen wurde eine Incentivierung von 6 Monatsmieten angesetzt. Aufgrund der Länge der Mietverträge liegen die dargestellten Nachvermietungskosten außerhalb des Betrachtungszeitraums.

Für das Anlageobjekt wurde eine Instandhaltungspauschale über sämtliche Flächen von anfänglich (während der Gewährleistungsfrist von grundsätzlich 5 Jahren) 4 Euro/qm p. a. sowie im Anschluss von 7,50 Euro/qm p. a. für die Fondslaufzeit kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Für Stellplätze innerhalb der Tiefgarage wurden durchweg 55 Euro/je Stellplatz p. a. angesetzt.

Es ermittelt sich zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses für die Objektgesellschaft eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 70% 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. Nachteilige tatsächliche Abweichungen von dieser Annahme wirken sich auf die Liquidität und das Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend aus.

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden nach Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit 1,75% der Jahresnettokaltniete angesetzt.

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

Emissionskapital

Das Emissionskapital der Fondsgesellschaft beläuft sich auf voraussichtlich 39.420.000 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 ist 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 31.12.2019, 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 Fondsgesellschaft unterliegt als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt 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 konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten zehn Jahre (2019 bis 2028) auf rd. 2,25% des Eigenkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen.

Dies bedeutet in einer exemplarischen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42% zzgl. SolZ Steuern in Höhe von durchschnittlich ca. 1,0% p. a. zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,5% p. a. vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,50% p. a. nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten ggf. auch erheblich 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, sofern gegeben, der sich möglicherweise ändernden Beteiligungsverhältnisse an der Objektgesellschaft ist eine Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit (ggf. auch 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)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der ggf. zu berücksichtigenden Objektgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt.

Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. 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) – PROGNOSE¹

	In EUR	In % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	67.739.456	88,4 %
Kaufpreis	62.950.000	82,2 %
Anschaffungsnebenkosten	4.789.456	6,3 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	6.651.600	8,7 %
Objektaufbereitung	119.000	0,2 %
Platzierungsgarantie	197.100	0,3 %
Finanzierungsvermittlung	2.984.800	3,9 %
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	3.350.700	4,4 %
Finanzierungskosten	1.122.626	1,5 %
Liquiditätsreserve	1.097.318	1,4 %
Gesamtinvestition	76.611.000	100,0 %
Eigenkapital	41.411.000	54,1 %
Davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag	41.391.000	54,0 %
Fremdkapital	35.200.000	45,9 %
Gesamtfinanzierung	76.611.000	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 ggf. zu berücksichtigenden 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 ggf. einzubeziehenden Objektgesellschaft nicht berücksichtigt und separat ausgewiesen (siehe zur Beteiligung Abschnitt 5.2.2). 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 sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Objekt- bzw. Fondsgesellschaft zusammen.
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	Die Finanzierungskosten sind die anfänglichen Kosten, die im Zusammenhang mit der Gewährung der Finanzierung entstehen. Zudem wurden hier Bereitstellungsprovisionen, die bis zur Auszahlung der langfristigen Fremdfinanzierung anfallen, angesetzt.
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 ggf. mittelbar die Objektgesellschaft, deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das ggf. 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 39.420.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft (bzw. ggf. die Fondsgesellschaft) konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form eines langfristigen und marktüblichen Darlehens auf.

ECKPUNKTE DER LANGFRISTIGEN FREMDFINANZIERUNG

Langfristiges Darlehen anfänglich	35.200.000 EUR
Darlehensgeber	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
Zinssatz	1,61 % p. a.
Tilgung (im Rahmen von Sondertilgungen)	1 % p. a.
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	30.12.2028
Details siehe auch Verkaufsprospekt	Abschnitt 5.6.3

Risikohinweise

RISIKEN DER BETEILIGUNG

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, so dass 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 Beteiligungsbeitrags 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.

12

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 Fondsauflage	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 Auszahlungen p. a.“ hin. Die kürzlich emittierten PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen, PATRIZIA GrundInvest Frankfurt/Hofheim, PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living und PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee 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 03.09.2018, 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: Oktober 2018

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland

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