



IMMOBILIENFONDS

# PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim

## Rundum gut versorgt

Das Chinon Center ist ein Nahversorgungscenter mitten in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, einer der wirtschaftlich bedeutendsten Metropolregionen Europas mit rund 5,5 Mio. Einwohnern. Zwischen den beiden größten Städten Hessens – Frankfurt und Wiesbaden – bietet der Main-Taunus-Kreis mit seiner Kreisstadt Hofheim eine beeindruckende Einzelhandelskaufkraft und gute Voraussetzungen für das erfolgreiche Management des Anlageobjekts mit seiner Vielzahl verschiedener Mieter aus unterschiedlichen Branchen. Es sind Auszahlungen in Höhe von **Ø 4,5%<sup>1</sup>** p. a. vor Steuern geplant.

### STANDORT HOFHEIM

- I Hofheim ist Verwaltungssitz einer der einkommensstärksten Regionen Deutschlands.
- I Mit seinen starken einzelhandelsrelevanten Fundamentaldaten sowie der sehr guten Verkehrsanbindung hat sich Hofheim als attraktiver Einzelhandelsstandort in der Region etabliert.
- I Aufgrund seiner hohen Attraktivität als Wohn- und Pendlerstadt verzeichnet Hofheim bereits seit Jahren über dem Landesdurchschnitt liegende Einwohnerzuwächse.

### ANLAGEKONZEPT

Es ist geplant, die Immobilie nach einem langfristigen Vermietungszeitraum in einer Marktphase zu veräußern, in der ein wirtschaftlich sinnvoller Ertrag realisiert werden kann. Exemplarisch wurde dies nach rund zehn Jahren unterstellt. Aus dem Veräußerungserlös sollen die Anleger mindestens ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten. Bis dahin werden Auszahlungen von durchschnittlich 4,5%<sup>1</sup> p. a. vor Steuern angestrebt.

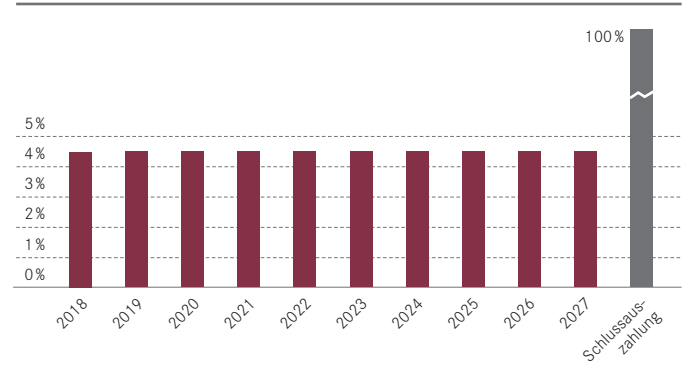
### DAS INVESTITIONSOBJEKT

- I Das Anlageobjekt mit einer vermietbaren Fläche von rund 14.780 qm liegt in exponierter Innenstadtlage und verbindet die Kernbereiche der Stadt.
- I Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine 2010 fertig gestellte Innenstadt-Galerie für sämtliche Bereiche der Nahversorgung.
- I Ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Dienstleistung und Parken sorgt für Diversifikation und Nachhaltigkeit in der Objektnutzung.

### GEPLANTE FINANZIERUNGS- UND PROGNOSEDATEN<sup>2</sup>

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	29.724.000 (52,9%)
Fremdkapital	26.500.000 (47,1%)
Gesamtinvestition	56.224.000 (100,0%)
Angestrebter Verkauf <sup>3</sup>	nach ca. 10 Jahren
Zinsfestschreibung <sup>4</sup>	Bis zum 30.04.2028
Tilgung <sup>4</sup>	1% p. a. auf den jeweiligen Darlehensrestbetrag
Vorauss. durchschnittl. Auszahlungen	4,5% <sup>1</sup> p. a. vor Steuern
Mindestbeteiligung	10.000 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Auszahlung	zeitanteilig zum 30.06. des Folgejahres
Geplanter Platzierungsstart	Juli 2018

### AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN<sup>1,5</sup>



<sup>1</sup> Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>2</sup> Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. Annahmen, die von tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können. Siehe hierzu Abschnitt 9.2 sowie 5.2.2 des Verkaufsprospekts.

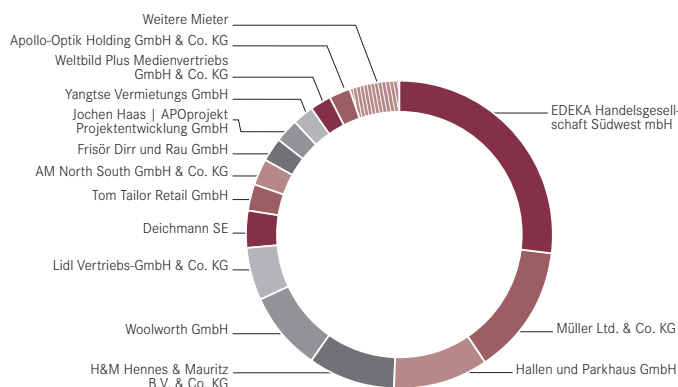
<sup>3</sup> bei entsprechender Marktsituation

<sup>4</sup> bezogen auf die langfristige Fremdfinanzierung

<sup>5</sup> Die Abbildung basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt, dass bis einschließlich des Jahres, bevor gemäß Anlagestrategie eine Veräußerung des Anlageobjekts angestrebt wird, durchschnittliche Auszahlungen in Höhe von 4,5% 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 zum 30.06.2019. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen. Hinsichtlich eines Szenarios mit negativen, (Gesamtrückfluss rd. 120% vor Steuern) bzw. positiven Abweichungen (Gesamtrückfluss rd. 159% vor Steuern) vgl. S. 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.



## VIELZAHL VERSCHIEDENER MIETER<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Darstellung ausgewählter Mieter. Nicht maßstabsgetreu. Anteil des jeweiligen Mieters an der Istmiete. Stand: Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.

## DIE LAGE



## ECKDATEN ANLAGEOBJEKT

### NAHVERSORGUNGSZENTRUM „CHINON CENTER“

<b>Anlageobjekt</b>	gemischt genutztes Nahversorgungscenter
<b>Adresse</b>	Chinonplatz 10, 12, 6, 8; 65719 Hofheim am Taunus
<b>Baujahr</b>	2010
<b>Kaufpreis</b>	46.450.000 EUR
<b>Verkehrswert gemäß Gutachten</b>	47.000.000 EUR
<b>Grundstücksgröße</b>	11.681 qm
<b>Vermietbare Fläche<sup>7</sup></b>	rd. 14.780 qm
Einzelhandel	12.119 qm
Freizeit	1.276 qm
Gastronomie	664 qm
Dienstleistung	445 qm
Lager	275 qm
Stellplätze	451 Stück
<b>Vermietungsstand bei Kaufvertragsabschluss am 09.03.2018</b>	rd. 100%

<sup>7</sup> Tatsächliche Fläche nach Nutzungsarten, Rundungsdifferenzen möglich

## PERSPEKTIVEN

### CHANCEN

- I Standort in einer der wohlhabendsten Regionen Deutschlands.
- I Innerstädtisches Nahversorgungscenter mit breitem Branchenmix.
- I Auszahlungen von  $\varnothing$  4,5% p. a. vor Steuern geplant.<sup>1</sup>

### RISIKEN

- I Unternehmerische Beteiligung, der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- I Keine Rücknahme von Anteilen möglich, eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit der Beteiligung.
- I Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

**Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise unter Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts.**

## RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere neben den Chancen vorhandene Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag vom 11.05.2018, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. 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](http://www.patrizia-immobilienfonds.de) verfügbar.

## KONTAKT

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH · PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26 · 86150 Augsburg · [GrundInvest@patrizia.ag](mailto:GrundInvest@patrizia.ag) · [www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de) · T +49 821 50910-444