

PRODUKTINFORMATION

PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim

Rundum gut versorgt



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 Hofheim – Im Herzen des Rhein-Main-Gebiets

Eine der wohlhabendsten Regionen Deutschlands 04

Mikrolage des Anlageobjekts – alles da, alles nah 06



2 Das Anlageobjekt

Attraktiver Branchenmix mit namhaften Mietern 09

Mieterstruktur, Mieteinnahmen und
Laufzeiten der Mietverträge 12



3 Der Fonds im Überblick

PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim 16

Wesentliche Rahmenbedingungen und
Eckdaten des Beteiligungsangebots 17

Angaben zur steuerlichen Behandlung der
angestrebten Erträge 21

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) 22

Risikohinweise 24

PATRIZIA – Werte entscheiden 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 Beteiligungsangebot „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim“ ein entsprechendes Anlageobjekt vorzustellen. Das Nahversorgungszentrum befindet sich mitten in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, einer der wirtschaftlich bedeutendsten Metropolregionen Europas mit rund 5,5 Mio. Einwohnern. Es verfügt über eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter aus den Branchen Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Dienstleistung.

Der Main-Taunus-Kreis gehört zu den einkommensstärksten Regionen Deutschlands. Zwischen den beiden größten Städten Hessens – Frankfurt und Wiesbaden – bietet seine Kreisstadt Hofheim mit einer beeindruckenden Einzelhandelskaufkraft gute Voraussetzungen für das erfolgreiche Management des Chinon Centers. Sie können unter anderem von folgenden Rahmenbedingungen profitieren:

- | Standort in einer der wohlhabendsten Regionen Deutschlands.
- | Innerstädtisches Nahversorgungszentrum mit breitem Branchenmix.
- | Auszahlungen von $\approx 4,5\%$ p. a. vor Steuern geplant.¹



Joachim Fritz
Geschäftsführer
PATRIZIA GrundInvest

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.

Im Einzelhandelsbereich verfügt PATRIZIA mit über 430 verwalteten Einzelhandelsimmobilien und rd. 1,7 Mio. qm Mietfläche in Deutschland über umfassende Erfahrungen und Marktkenntnis.

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 Frankfurt / Hofheim 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 Hofheim – Im Herzen des Rhein-Main-Gebiets

Eine der wohlhabendsten Regionen Deutschlands

„Nah am Zentrum und fern der Hektik“, so der Slogan des erfolgsverwöhnten Main-Taunus-Kreises direkt vor den Toren Frankfurts. Mit seinem Pro-Kopf-Einkommen, seiner starken Kaufkraft und Beschäftigungsquote sowie hoher Lebensqualität stellt der Landkreis im Herzen der rund 5,5 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main das Bindeglied zwischen Frankfurt und Wiesbaden dar.

139,3

Kaufkraftindex Hofheim

Sozialdemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	Hofheim	Main-Taunus-Kreis	Deutschland
Einwohner 31.12.2015 (Fortschr. Zensus 2011)	39.476	232.848	82.180.000
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2015) (zum 31.12.)	+ 2,9%	+ 2,1%	+ 1,7%
Arbeitslosenquote (Januar 2018)	4,2%	3,6%	5,8%
Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer 2017 je Einwohner (Euro)	31.111	29.860	22.359
Kaufkraftindex	139,3	132,8	100,0

VERWALTUNGSSITZ EINER DER EINKOMMENSSTÄRKSTEN REGIONEN DEUTSCHLANDS

Als einwohnerstärkste Gemeinde ist Hofheim Verwaltungssitz des Landkreises und seiner rund 233.000 Bürger. Mit mehr als 3.000 Beschäftigten gehört die Kreisverwaltung mit zu den größten Arbeitgebern der Region. Zudem hat sich beispielsweise auch die Deutschlandverwaltung von IKEA in Hofheim angesiedelt.

INVESTITIONSTANDORT MIT HOHEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das aus sieben Stadtteilen bestehende Hofheim ist der Lebensmittelpunkt von ca. 40.000 Menschen (Stand 30.06.2017). Knapp ein Drittel der Einwohner (rd. 12.000) zählt zu den täglichen Auspendlern und spiegelt somit die enge Verflechtung Hofheims mit den umliegenden Wirtschaftsstandorten der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main wider.

Über das sehr gut ausgebaute überregionale Verkehrsnetz sind die Stadtzentren von Frankfurt am Main sowie den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz (alle im Umkreis zwischen rd. 15 und 20 Kilometern) innerhalb von nur 15 bis 20 Minuten erreichbar: Hofheim hat unmittelbaren Anschluss an die Autobahnen 66 und 3. Durch die S-Bahn besteht außerdem eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main – mit dem Sitz der Europäischen





Zentralbank und dem internationalen Flughafen Frankfurt mit rd. 78.000 Beschäftigten. Die Zuganbindung mittels Regionalbahn und Stadtexpress sowie regionale und städtische Buslinien runden das dichte öffentliche Nahverkehrsangebot der Kreisstadt ab.

Aufgrund seiner hohen Attraktivität als Wohn- und Pendlerstadt verzeichnet Hofheim seit einigen Jahren über dem Landesdurchschnitt liegende Einwohnerzuwächse. Laut einer Studie der Bertelsmann Stiftung wird von 2012 bis 2030 ein Anstieg der Einwohnerzahl von rd. 4,2% erwartet.

STARKE FUNDAMENTALDATEN

Mit rund 363 Mio. Euro Einzelhandelsumsatz ist Hofheim der umsatzstärkste Einzelhandelsstandort des gesamten Main-Taunus-Kreises.

Durch seine vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten konnte sich Hofheim als attraktive und beliebte Einzelhandelsdestination in der Region, mit einem Gesamteinzugsgebiet von ca. 132.000 Anwohnern, etablieren.



rd. **4,2%**

Bevölkerungswachstum
Hofheim 2012-2030

Einzelhandelskennziffern Hofheim am Taunus 2017

Einzelhandelszentralität (D = 100)	128,8
Einzelhandelsumsatzindex (D = 100)	156,7
Einzelhandelsumsatz	362,71 Mio. Euro

EINKAUFEN IM HERZEN DER STADT

Mikrolage des Anlageobjekts – alles da, alles nah

Durch seine exponierte Innenstadtlage ist das moderne Chinon Center – benannt nach der französischen Partnerstadt von Hofheim – der Einkaufsmittelpunkt Hofheims. Im Dreieck zwischen historischer Altstadt mit Fußgängerzone und Marktplatz, großzügigem Schul- und Verwaltungszentrum und dem Regionalbahnhof liegt das Anlageobjekt zwischen den Kernbereichen der Kreisstadt.

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Das Anlageobjekt verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz.

Über die B 519 (hier Elisabethenstraße), die Hofheim in nordsüdlicher Richtung kreuzt, ist das Center optimal erreichbar. Die Parkhauseinfahrt auf der Rückseite des Gebäudes wird ebenfalls über die Bundesstraße angefahren.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Hofheim Taunus“) befindet sich rd. 280 m südwestlich des Objekts. Auch der Regionalbahnhof Hofheim (Taunus), der von der S-Bahn Rhein-Main, den Regionalzügen der Deutschen Bahn AG und einzelnen Regionalbahnen der Hessischen Landesbahn frequentiert wird, liegt nur rund 300 m entfernt.

Durch die südwestlich und südöstlich an der Stadt vorbeiführenden Autobahnen 66 und 3 ist das Center außerdem an den regionalen und überregionalen Verkehrsraum angebunden. Die Anschlussstelle zur A 66 ist mit dem Auto in rund fünf Minuten erreichbar.





LEBENDIGE NACHBARSCHAFT

Das Anlageobjekt fungiert nicht nur als Nahversorgungszentrum für Artikel des täglichen Bedarfs, sondern auch als architektonische Passage zwischen verschiedenen Funktionsräumen der Stadt.

Der südliche Eingang des Centers öffnet sich zum Chinonplatz hin. Hier schließen sich die für kulturelle Veranstaltungen genutzte Stadthalle und das Rathaus unmittelbar an das Anlageobjekt an.

Im Osten grenzt das Center an ein Schulzentrum, in dem neben einer Grundschule auch ein Gymnasium, eine Berufsfachschule sowie die Volkshochschule der Kreisstadt untergebracht sind. Im Mittelpunkt des Viertels befindet sich außerdem die Kreissportanlage des Main-Taunus-Kreises.

Die Nutzungsarten Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Dienstleistung und Parken des Anlageobjektes profitieren von dem bunt gemischten Publikum und der kontinuierlichen Laufkundschaft. Diese setzt sich nicht nur aus Schülern des Schulzentrums und Besuchern sowie Angestellten der Verwaltungseinrichtungen zusammen, sondern auch aus der Vielzahl von Pendlern des nahegelegenen Bahnhofs.

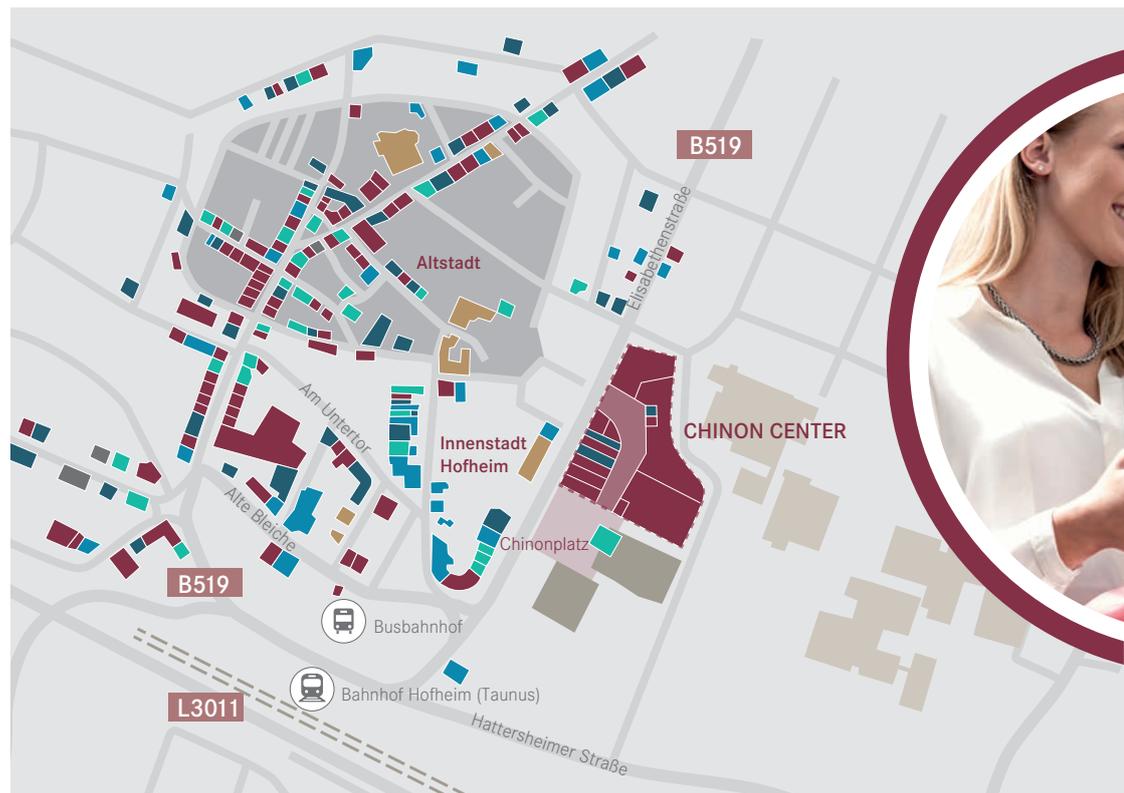
EINZELHANDELSMITTELPUNKT INNENSTADT

Die Hofheimer Innenstadt ist durch einen vielfältigen Branchenmix gekennzeichnet, der neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie bietet. Aufgrund der historischen Siedlungsstruktur präsentiert sich das Angebot überwiegend auf kleiner Fläche und konzentriert sich entlang der Hauptstraße sowie der Straße „Am Untertor“. Ein Angebotsschwerpunkt lässt sich im modischen Segment feststellen, das überwiegend durch einen inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt ist.

Insgesamt handelt es sich bei der Innenstadt von Hofheim um eine städtebaulich attraktive historische Innenstadt mit einem entsprechenden Angebot, das rd. 7.400 qm Verkaufsfläche umfasst. Durch die Etablierung des Chinon Centers wurde die Innenstadt in ihrer Angebotsvielfalt deutlich erweitert und dadurch regional aufgewertet.

18 Min.

Mit dem Zug zum Hbf
Frankfurt



NUTZUNGSKARTIERUNG HOFHEIM INNENSTADT (ERDGESCHOSS)

Einzelhandel	
Dienstleistungen	
Gastronomie	
Freizeit	
Büro	

2 Das Anlageobjekt

Attraktiver Branchenmix mit namhaften Mietern

Mit seinem vielfältigen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Dienstleistung und Parken bietet das Chinon Center moderne Nahversorgung und ein attraktives Freizeitangebot für die Stadt.

NAHVERSORGUNG – ALLES UNTER EINEM DACH

Das Anlageobjekt wurde 2010 fertiggestellt und hat durch seine gemischte Nutzung und Branchenvielfalt eine umfassende Nahversorgungsfunktion für Anwohner und Beschäftigte der angrenzenden Stadtviertel und auch für die gesamte Kreisstadt übernommen.

Das Chinon Center bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs mitten in der Stadt unter einem Dach. Nicht nur der breite Branchenmix mit den Ankermietern EDEKA, Lidl, H&M und Deichmann sowie die Ladenflächen der Drogeriekette Müller, Apollo-Optik oder KFC und das Freizeitangebot, sondern auch die hohe Aufenthaltsqualität (z.B. kostenloses WLAN sowie gastronomische Einrichtungen) machen das Anlageobjekt zu einem gern besuchten Anziehungspunkt.



NAHVERSORGUNGSZENTRUM „CHINON CENTER“

Anlageobjekt	gemischt genutztes Nahversorgungs- zentrum
Adresse	Chinonplatz 10, 12, 6, 8; 65719 Hofheim am Taunus
Baujahr	2010
Kaufpreis	46.450.000 EUR
Verkehrswert gemäß Gutachten	47.000.000 EUR
Grundstücksgröße	11.681 qm
Vermietbare Fläche ¹	rd. 14.780 qm
Einzelhandel	12.119 qm
Freizeit	1.276 qm
Gastronomie	664 qm
Dienstleistung	445 qm
Lager	275 qm
Stellplätze	451 Stück
Vermietungsstand bei Kaufvertragsabschluss am 09.03.2018	rd. 100%

¹ Tatsächliche Fläche nach Nutzungsarten, Rundungsdifferenzen möglich





über 14.700 qm

Gesamtmietfläche

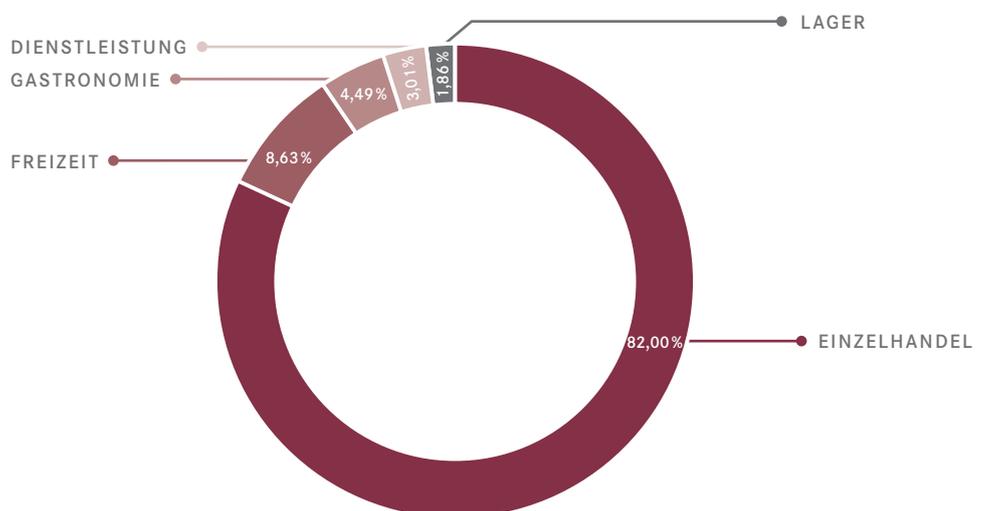
ARCHITEKTUR MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Das Center verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 14.780 qm. Diese erstreckt sich über drei Ebenen (UG, EG, 1. OG). Zudem verfügt die Immobilie über drei Parkebenen (UG, 1. OG, 3. OG) mit rd. 451 Stellplätzen und zusätzlicher Nutzfläche. Die derzeit 19 Mieteinheiten des Centers befinden sich im Wesentlichen im Unter- und Erdgeschoss. In den beiden Obergeschossen sind außerdem ein Restaurant und das von der Stadt betriebene Kino „Movies“ untergebracht.

Das Anlageobjekt besteht aus zwei getrennten, eigenständigen Baukörpern. Im Erdgeschoss des größeren Baukörpers (Rudolf-Mohr-Straße, Pfarrgasse) befinden sich überwiegend großzügige Einzelhandelsflächen. Der kleinere Baukörper (Elisabethenstraße, Ecke Chinonplatz) bietet neben Verkaufsflächen im Erdgeschoss auch die Zugänge zum 1. Obergeschoss. Beide Baukörper sind durch eine großzügige Passage miteinander verbunden.

Die tageslichtdurchflutete Passage ist annähernd L-förmig geschnitten und leitet die Besucher an den unterschiedlichen Geschäften des Centers entlang. Die doppelgeschossige Deckenhöhe, helle Farben und natürliches Licht schaffen eine angenehme Kaufatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

NACH NUTZUNGSARTEN DIVERSIFIZIERTES ANLAGEOBJEKT¹



¹ Anteil der jeweiligen Nutzungsart an der Gesamtfläche (ohne Stellplätze), Rundungsdifferenzen möglich

451

PKW-Stellplätze

ENTSPANNT ANKOMMEN

Das Anlageobjekt wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Der erste öffnet sich zur Fußgängerzone an der Elisabethenstraße. Der zweite ist dem Chinonplatz, mit angrenzender Stadthalle und gegenüberliegendem Rathaus, zugewandt. Die Haupteingänge verfügen über großzügig gestaltete Glasfassaden. Die Kombination aus verglaster Fassade und einer Gebäudehülle in gedeckten Farben fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein.

Die Parkflächen im UG und im 1. OG werden über durchdacht konzipierte Zu- und Abfahrten erschlossen. Erdgeschoss und 2. Obergeschoss sind vom Parkhaus aus über Aufzüge einfach erreichbar. Zusätzlich besteht über das Parkdeck im 2. Obergeschoss eine direkte Verbindung zur Stadthalle.

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

- ① Mobilcom-Debitel
- ② e-Plus
- ③ Apollo-Optik
- ④ Bijou Brigitte
- ⑤ Nagelstudio
- ⑥ Frisör Dirr und Rau
- ⑦ Weltbild
- ⑧ Tom Tailor
- ⑨ Sparkasse
- ⑩ Apotheke



UNTERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DIE VERMIETUNGSSITUATION

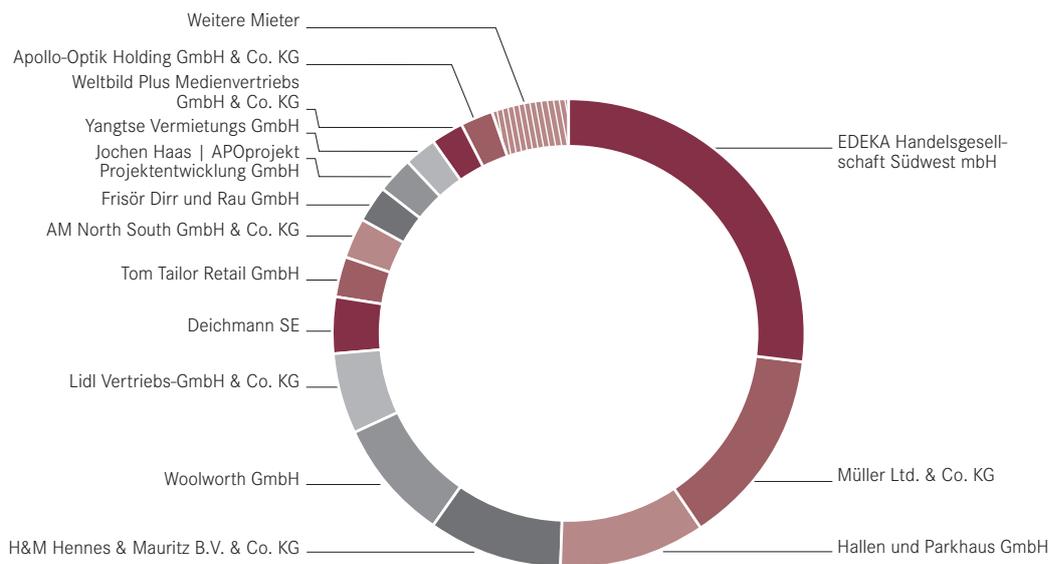
Mieterstruktur, Mieteinnahmen und Laufzeiten der Mietverträge

Hohe Diversifikation durch unterschiedliche Nutzungsarten und „Multi-Tenant-Struktur“

BREITE RISIKOSTREUUNG

Durch die Konzeption als gemischt genutztes Nahversorgungszentrum mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter, zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten und unterschiedlichen Flächengrößen verfügt das Anlageobjekt über eine diversifizierte und granulare Mieterstruktur. Dies trägt zu einer entsprechenden Risikostreuung im Rahmen der Immobilieninvestition bei.

VIELZAHL VERSCHIEDENER MIETER



Darstellung ausgewählter Mieter. Nicht maßstabsgetreu. Anteil des jeweiligen Mieters an der Istmiete. Stand: Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.

rd. 100 %

Vermietungsstand

MIETEINNAHMEN

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erzielt die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft als Vermieter bei plangemäßem Verlauf anfänglich einen jährlichen Miet- bzw. Pächtertrag von rd. 2,57 Mio. Euro. Die Erträge sind hierbei stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Das Anlageobjekt weist einen Vermietungsstand von rd. 100% auf.



GEWICHTETE RESTLAUFZEITEN DER MIET- UND PACTHVERTRÄGE UND ÜBERSICHT ZU DEN WESENTLICHEN MIETVERTRÄGEN¹

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.04.2018 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rd. 7,0 Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Mietvertragsverhältnisse, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehen.

rd. 7 Jahre

durchschnittliche
Mietvertragslaufzeit

Mieter	Laufzeit	Fläche in qm	Anteil an Gesamt- mieteinnahmen
EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH	20.10.2025	4.272	27,12%
Müller Ltd. & Co. KG	15.01.2026	1.858	13,64%
Hallen und Parkhaus GmbH	31.10.2030	1.276	9,99%
H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG	06.09.2020	1.716	9,14%
Woolworth GmbH	31.08.2027	1.434	8,41%
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG	30.09.2025	1.383	5,32%
Deichmann SE	31.10.2020	606	3,93%
Tom Tailor Retail GmbH	31.12.2020	239	2,84%
AM North South GmbH & Co. KG	30.09.2032	337	2,80%
Frisör Dirr und Rau GmbH	22.09.2020	239	2,56%
Jochen Haas APOprojekt Projektentwicklung GmbH	30.09.2020	209	2,41%
Yangtse Vermietungs GmbH	30.08.2023	469	2,36%
Weltbild Plus Medienvertriebs GmbH & Co. KG	31.01.2021	189	2,16%
Apollo-Optik Holding GmbH & Co. KG	30.09.2020	153	2,10%
Summe		14.379	94,80%

¹ Prognose - Rundungsdifferenzen sind möglich

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.



BESCHREIBUNG AUSGEWÄHLTER MIETER



EDEKA HANDELSGESELLSCHAFT SÜDWEST MBH

Die 1927 gegründete EDEKA Südwest ist die zweitgrößte von sieben EDEKA-Regionalgesellschaften in Deutschland. Ihr Absatzgebiet erstreckt sich über die Bundesländer Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Saarland sowie den südlichen Teil von Hessen und angrenzende Teile Bayerns. Mit rund 1.300 Märkten ist die EDEKA Südwest in ihrem Geschäftsgebiet flächendeckend präsent. Mit einem Konzernaußenumsatz von 8,6 Mrd. Euro (2017) und über 44.000 Mitarbeitern sowie 2.650 Auszubildenden ist EDEKA Südwest einer der größten Arbeitgeber und Ausbilder in der Region.



MÜLLER LTD. & CO. KG

Müller ist ein europaweites Handelsunternehmen mit über 750 Filialen in sieben Ländern (Deutschland, Österreich, Schweiz, Ungarn, Kroatien, Slowenien und Spanien) und eine der größten Drogerieketten Deutschlands. Rund 34.000 Mitarbeiter erwirtschaften einen Umsatz von ca. 4 Mrd. Euro jährlich. Alleine in der Zentrale in Ulm-Jungingen arbeiten ca. 4.000 Mitarbeiter. Auch ein Großteil der Warenlieferung in alle Länder erfolgt aus den Zentrallagern in Ulm. Die Marke bietet neben ihrer Sortiments- und Produktvielfalt Erlebniskauf mit Atmosphäre und entspricht damit den heutigen Kundenanforderungen.

HALLEN UND PARKHAUS GMBH

Die Hallen und Parkhaus GmbH ist ein städtisches Unternehmen der Stadt Hofheim am Taunus, das unter anderem Parkräume und unterschiedliche Freizeiteinrichtungen im Stadtgebiet betreibt.



H&M HENNES & MAURITZ B.V. & CO. KG

Die H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG ist die deutsche Tochtergesellschaft des schwedischen Textilhandelsunternehmens aus Stockholm. Über Ladengeschäfte und den Onlineshop bietet H&M weltweit Kleidung, Accessoires und Schuhe für Damen, Herren und Kinder sowie Wohnaccessoires an. Zum Konzern gehören

auch weitere Marken, die zum Teil über eigene Ladengeschäfte vertrieben werden. Anfang 2017 ist H&M weltweit mit über 4.300 Geschäften in 64 Ländern vertreten; in 35 Ländern wird der Online-Handel angeboten. Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrug der Bruttoumsatz des schwedischen Modekonzerns weltweit 231,77 Mrd. Schwedische Kronen, umgerechnet rd. 24,1 Mrd. Euro.

WOOLWORTH

WOOLWORTH GMBH

Die Woolworth GmbH ist eine Einzelhandelskette mit rund 300 Filialen in Deutschland. Mit seinem Angebot vorwiegend zur Nahversorgung mit Artikeln für den täglichen Bedarf – das vor allem den Non-Food- und Drogeriebereich abdeckt, hauptsächlich Textilien, Haushaltsartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Schuhe, Lederwaren sowie Süßwaren – möchte das Unternehmen vor allem preissensible Käufer ansprechen. Woolworth erwirtschaftete mit seinen rd. 5.500 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2015/16 einen Umsatz von rd. 332 Mio. Euro.



LIDL VERTRIEBS-GMBH & CO. KG

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG gehört zum Lidl-Konzern. Lidl ist ein Discounter und ein Tochterunternehmen der Schwarz-Gruppe mit Sitz in Neckarsulm. Aktuell (Stand 2017) betreibt Lidl über 10.200 Filialen in 28 Ländern und ist nach der Anzahl der Filialen der größte Discounter-Konzern weltweit. Dabei erwirtschaftete Lidl im Geschäftsjahr 2016/17 mit seinen rd. 390.000 Mitarbeitern einen Umsatz von rd. 68,6 Mrd. Euro.



3 Der Fonds im Überblick

PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim

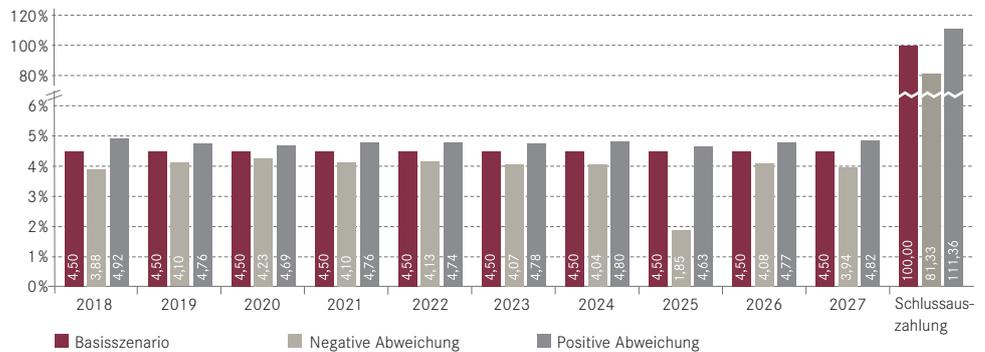


Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

Art des Investmentvermögens	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus 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 für das Investmentvermögen	Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die 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 Erwerb – wie im Verkaufsprospekt beschrieben – voraussichtlich für rd. zehn Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zu diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt werden.
Mögliche Dauer der Fondsgesellschaft	Ob nach rd. zehn Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rd. zehn Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2034 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.
Anlageziel für das Investmentvermögen	Die Anleger sollen in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjekts anteilig partizipieren. Während der geplanten 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 zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden.
Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	Die Fondsgesellschaft wurde erst im Jahr der Aufstellung des Verkaufsprospekts zum Investmentvermögen und mit Übernahme des Anlageobjekts im Jahr 2018 wirtschaftlich aktiv. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Insofern wird nachstehend eine unverbindliche Prognose für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge vor Steuern dargelegt:

Auszahlung von \bar{o} 4,5% 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 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.

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 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 Annahmen für die umsatzabhängigen Mieten 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 2,0% 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 auch im Fall einer Anschluss- bzw. Neuvermietung weiterhin fortgeführt. Für die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermieteten rd. 35 qm Lagerflächen wurde ein dauerhafter Leerstand unterstellt. Im Rahmen eventueller Anschlussvermietungen bzw. Verlängerungen wurde basierend auf den Erfahrungswerten des Assetmanagers die Annahme getroffen, dass es grundsätzlich in 70% der Fälle zu einer Verlängerung des Mietvertrags kommt und in 30% der Fälle zum Auszug des Mieters mit anschließender Neuvermietung. Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rd. 0,5% 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 30% nach Ablauf der aktuell bestehenden (Grund-)Mietzeit bzw. der erstmaligen Ausübbarkeit eines Sonderkündigungsrechts 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 im Verhältnis 70 zu 30 aus den Kosten der Mietvertragsverlängerung und der Neuvermietung zusammensetzen.

GRUNDSÄTZLICHE KOSTENANNAHMEN IM RAHMEN ZUKÜNFTIGER VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Kostenart	Vertragsart	Generelle Annahme	Lager
Ausbaukosten in €/qm	Mietvertragsverlängerung	50	-
	Neuvermietung	200	50
Mietanreize in Monatsmieten	Mietvertragsverlängerung	-	-
	Neuvermietung	3	3
Maklerkosten in Monatsmieten	Mietvertragsverlängerung	-	-
	Neuvermietung	3	3
Leerstand in Monatsmieten	Neuvermietung	3	3
Leerstandskosten in €/qm	Neuvermietung	5,00	-

Für das Anlageobjekt wurde eine Instandhaltungspauschale über sämtliche Flächen in Höhe von 5,50 Euro/qm p.a. über die angestrebte Fondslaufzeit kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Für Stellplätze innerhalb der Tiefgarage wurden 45 Euro/je Stellplatz p.a. angesetzt.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaft eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 99,97% 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 wurden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit 11,3% der Jahresnettokaltmiete 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 28.280.000 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 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 konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten zehn Jahre (2018 bis 2027) auf durchschnittlich rd. 1,20% 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. 0,54% zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,50% vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,96% 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, sowohl 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)

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

Die einzelnen Positionen des prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplans 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. 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	50.247.549	89,4 %
Kaufpreis	46.450.000	82,6 %
Anschaffungsnebenkosten	3.797.549	6,8 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	4.770.890	8,5 %
Objektaufbereitung	100.190	0,2 %
Platzierungsgarantie	141.400	0,3 %
Finanzierungsvermittlung	2.125.500	3,8 %
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.403.800	4,3 %
Finanzierungskosten	565.600	1,0 %
Liquiditätsreserve	639.961	1,1 %
Gesamtinvestition	56.224.000	100,0 %
Eigenkapital	29.724.000	52,9 %
Davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	29.714.000	52,8 %
Fremdkapital	26.500.000	47,1 %
Gesamtfinanzierung	56.224.000	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 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.

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 die Zinsen für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung kalkulatorisch miteingerechnet.

Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß hauptsächlich zur Deckung besonders geplanter 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 wurde. 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 28.280.000 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 mittelbaren anteiligen Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form eines langfristigen und marktüblichen Darlehens auf.

ECKPUNKTE DER LANGFRISTIGEN FREMDFINANZIERUNG

Langfristiges Darlehen anfänglich	26.500.000 Euro
Darlehensgeber	Mainzer Volksbank eG
Zinssatz	1,576 % p. a.
Tilgung	1 % p. a. auf den Darlehensrestbetrag
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	30.04.2028
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 sind, 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 – Werte entscheiden

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:

34

Jahre

erfolgreich auf dem Markt

rd. 40 Mrd.

Euro

verwaltetes Immobilienvermögen

über 430

Einzelhandelsimmobilien

in Deutschland

über 1,7 Mio.

qm Einzelhandelsfläche

in Deutschland verwaltet durch PATRIZIA

Werte gerundet

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 sieben Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von rd. 420 Mio. Euro platziert. 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.

PATRIZIA GrundInvest – Fonds im Management

ABGLEICH DER AUSZAHLUNGEN SOLL/IST

Fonds	Jahr der Fondsaufgabe	Ø angestrebte Auszahlung p. a. ^{1,2}	tatsächliche Auszahlung für 2016 p. a.	geplante Auszahlung für 2017 p. a. ²
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. Der kürzlich emittierte PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen wurde 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. Das Angebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. 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 11.05.2018, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Person 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: Mai 2018

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland

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