



IMMOBILIENFONDS

# PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

## Investition in der Universitätsstadt Heidelberg

Heidelberg ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und gilt als Hotspot für Wissenschaft, Hightech-Unternehmen und renommierte Forschungseinrichtungen. Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt umfasst eine zentral gelegene, flexibel nutzbare Immobilie mit Büro- und Laborflächen sowie einen attraktiven Mietermix. Es sind laufende Auszahlungen von  $\approx 4,0\%$  p. a. bei einer Gesamtrendite von  $4,5\%$  p. a. vor Steuern geplant.<sup>1</sup>

### Der Standort Heidelberg

- ◆ Heidelberg ist eines der drei Oberzentren der wirtschaftlich bedeutenden Metropolregion Rhein-Neckar und hat rd. 160.000 Einwohner
- ◆ Zahlreiche Global Player sowie renommierte Institute wie das Europäische Laboratorium für Molekularbiologie, das Deutsche Krebsforschungszentrum und vier Max-Planck-Institute haben ihren Sitz in Heidelberg
- ◆ Dank der Einbindung in ein dichtes Netz aus Autobahnen und Bundesstraßen sowie das ICE-Streckennetz ist Heidelberg sehr gut an den überregionalen Verkehr angeschlossen

### Das Investitionsobjekt

- ◆ Das Anlageobjekt wurde in den Jahren 1992/1993 errichtet und besteht aus einem flexibel nutzbaren Bürogebäude und einer Laborhalle
- ◆ Das Anlageobjekt wurde vom TÜV SÜD mit BREEAM „Sehr gut“ zertifiziert
- ◆ Zentrale Lage eingangs des Stadtteils Bahnstadt mit sehr guter Anbindung an den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr
- ◆ Sechs Hauptmieter generieren rd. 92% der geplanten Mieteinnahmen. Diese belaufen sich bei Vollvermietung auf rd. 4,1 Mio. Euro im Jahr (Prognose)

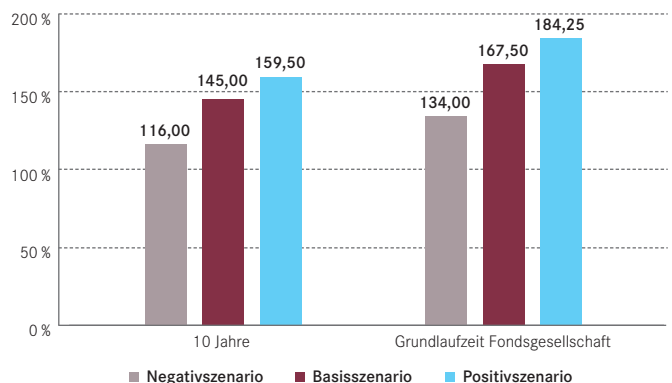
### Das Anlagekonzept

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 zehn bzw. fünfzehn Jahren unterstellt. Aus dem Veräußerungserlös sollen die Anleger mindestens ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten. Bis dahin sind Auszahlungen von  $\approx 4,0\%$  p. a. bei einer Gesamtrendite von  $4,5\%$  p. a. vor Steuern geplant.<sup>1</sup>

### Geplante Finanzierungs- und Prognosedaten<sup>2</sup>

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	53.821.500 (51,3%)
Fremdkapital	51.000.000 (48,7%)
Gesamtinvestition	104.821.500 (100,0%)
Zinsfestschreibung	bis zum 30.11.2031
Tilgung <sup>3</sup> p.a. (im Rahmen von Sondertilgungen)	1% der ursprünglichen Darlehenssumme
Zielrenditen <sup>1</sup>	Gesamtrendite: 4,5% p. a. Ausschüttungsrendite: 4,0% p. a.
Mindestbeteiligung	10.000 €
Ausgabeaufschlag	5%
Auszahlung	zeitanteilig zum 30.06. des Folgejahres

### Aussichten für die Auszahlungen (Prognose)<sup>1,4</sup>

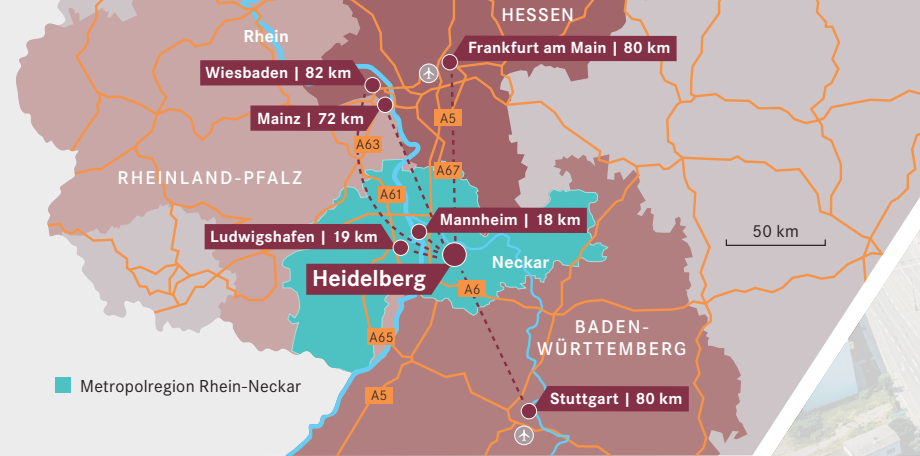


<sup>1</sup> Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bezogen auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Gesamtrendite im Sinne einer Gesamtausschüttungsrendite.

<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> Bezogen auf die langfristige Fremdfinanzierung.

<sup>4</sup> Die Abbildung basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt, dass bis einschließlich des Jahres, in dem gemäß der Anlagestrategie eine mögliche Veräußerung des Anlageobjekts angestrebt wird, hier exemplarisch nach Ablauf von rd. zehn Jahren sowie nach Ablauf der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (rd. 15 Jahre), eine Gesamtausschüttungsrendite in Höhe von rd.  $4,5\%$  p. a. (vor Steuern und bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) angestrebt wird und in Folge des erzielten Veräußerungserlöses im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags erfolgt. Der Zeitpunkt der Veräußerung steht nicht fest und kann daher signifikant von den dargestellten Szenarien abweichen. Gemäß Verkaufsprospekt erfolgen die Auszahlungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres, im vorliegenden Fall also erstmals plangemäß zum 30.06.2023. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen. Hinsichtlich der Annahmen zu den Szenarien vgl. S. 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.



### Das Anlageobjekt

<b>Adresse</b>	Speyerer Straße 4, 6 69115 Heidelberg, Deutschland
<b>Baujahr</b>	1992/1993
<b>Kaufpreis</b>	87.085.725 €
<b>Verkehrswert gemäß Gutachten</b>	89.500.000 €
<b>Grundstücksgröße</b>	rd. 13.507 qm
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>rd. 25.960 qm</b>
Büro	21.230 qm
Fitness	2.348 qm
Labor	1.786 qm
Lager/Sonstiges	596 qm
Parken (Stellplätze)	rd. 471 Stück (davon rd. 451 Tiefgaragenstellplätze)
<b>Vermietungsstand</b>	rd. 92,6% <sup>5</sup> (Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss)
<b>Ø Mietvertragsrestlaufzeit<sup>6</sup></b>	rd. 8,0 Jahre
<b>Anzahl der Geschosse oberirdisch</b>	Bis zu 10 Vollgeschosse
<b>Anzahl der Geschosse unterirdisch</b>	2 Geschosse

Rundungsdifferenzen sind möglich.

<sup>5</sup> Kaufpreis wurde um 650.000 Euro reduziert als Äquivalent für 12 Monate Leerstand und Ausbauskosten in Höhe von 250 Euro/qm.

<sup>6</sup> Stand: 01.10.2021 ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

### Perspektiven

#### Chancen

- Investition in der Universitätsstadt Heidelberg, Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, eines der bedeutendsten Dienstleistungs- und Wirtschaftszentren Deutschlands
- Ein breiter Mietermix, überwiegend aus den Bereichen Softwareentwicklung, Forschung und öffentlich-rechtlichen Mietern schafft bei einer durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit von rd. 8 Jahren die Grundlage für stabile Einnahmen<sup>1,6</sup>
- Laufende Auszahlungen von ø 4,0% p. a. bei einer Gesamttrendite von 4,5% p. a. vor Steuern geplant<sup>1</sup>

### 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 unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, 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. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht, eine Zusammenfassung der Anlegerrechte 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/heidelberg-bahnstadt](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/heidelberg-bahnstadt) verfügbar.

### Kontakt

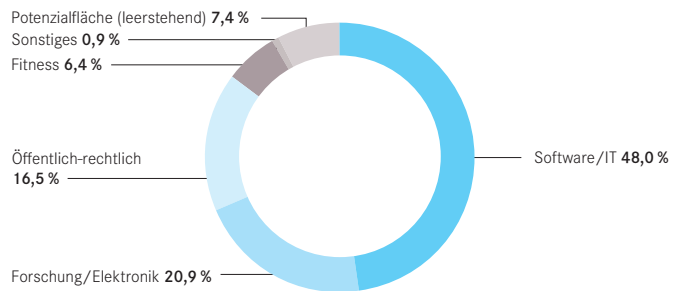
**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

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

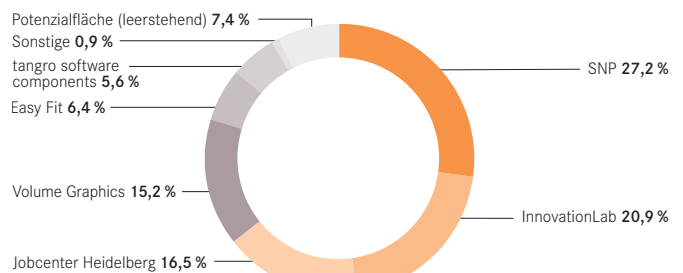
Hinweise zum Datenschutz: [www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz)

### Anteil an den Mieteinnahmen auf Fondsebene<sup>7</sup>

#### Anteil am geplanten Mietertrag nach Branche



#### Anteil am geplanten Mietertrag nach Mieter



<sup>7</sup> Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses - Rundungsdifferenzen sind möglich.

#### Risiken

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

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