



IMMOBILIENFONDS

# PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim

## Stadtquartier im Herzen der Stadt

Inmitten Deutschlands wirtschaftsstärksten Ballungsraums, der Metropolregion Rhein-Ruhr, befindet sich die kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr. Neben guten wirtschaftlichen Bedingungen bietet die „Stadt am Fluss“ auch Natur, Kultur und hohe Lebensqualität. Das Anlageobjekt – ein multifunktionales, modernes Stadtquartier – befindet sich in der Stadtmitte Mülheims und besticht durch seine Lage und Verkehrsanbindung, den attraktiven, breit diversifizierten Mietermix und den langen Mietvertragslaufzeiten. Es sind Auszahlungen in Höhe von **€ 4,5%<sup>1</sup> p. a.** vor Steuern geplant.

### STANDORT MÜLHEIM AN DER RUHR

- 8 von 30 Dax-Unternehmen haben in der Metropolregion ihren Sitz.
- In Mülheim an der Ruhr sind zahlreichen bedeutende Unternehmen und große Arbeitgeber ansässig wie Salzgitter/Mannesmann, die Turck-Gruppe, Thyssen Schachtbau, die Tengemann-Gruppe und ALDI-Süd.
- Mit einer Kaufkraft von 24.799 Euro jährlich pro Einwohner liegt Mülheim rd. 7% über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens.

### 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 Jahren unterstellt. Aus dem Veräußerungserlös sollen die Anleger mindestens ihr eingesetztes Kapital zurück erhalten. Bis dahin werden Auszahlungen von durchschnittlich 4,5%<sup>1</sup> p. a. vor Steuern angestrebt.

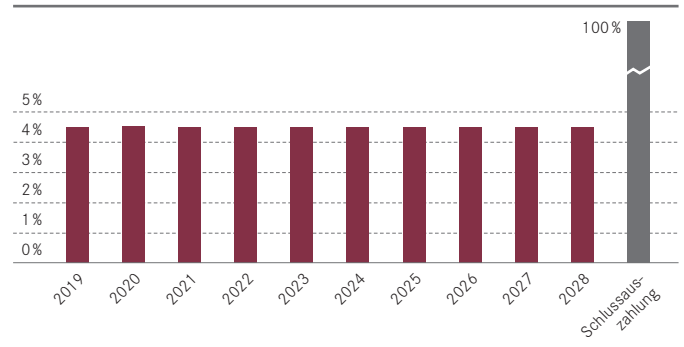
### DAS INVESTITIONSOBJEKT

- Das Anlageobjekt liegt im Herzen Mülheims zwischen der Fußgängerzone und Uferpromenade, historischem Rathaus und Stadthafen mit hervorragendem Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz.
- Breit diversifiziertes Anlageobjekt mit einem Nutzungsmix aus Büro-/Praxisflächen, Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitflächen sowie betreutes Wohnen und Pflege, Parkhaus und Hotel.
- Langfristige Mietverträge mit einer Restlaufzeit von rd. 16 Jahren.<sup>2</sup>

### GEPLANTE FINANZIERUNGS- UND PROGNOSEDATEN<sup>3</sup>

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	41.411.000 (54,1 %)
Fremdkapital	35.200.000 (45,9 %)
Gesamtinvestition	76.611.000 (100,0 %)
Angestrebter Verkauf <sup>4</sup>	nach ca. 10 Jahren
Zinsfestschreibung <sup>5</sup>	bis zum 30.12.2028
Tilgung <sup>5</sup>	1 % p. a.
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

### AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN<sup>1,6</sup>



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

<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der Mietgarantie; Mietbeginn zum 01.01.2019 vereinfachend unterstellt.

<sup>3</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.

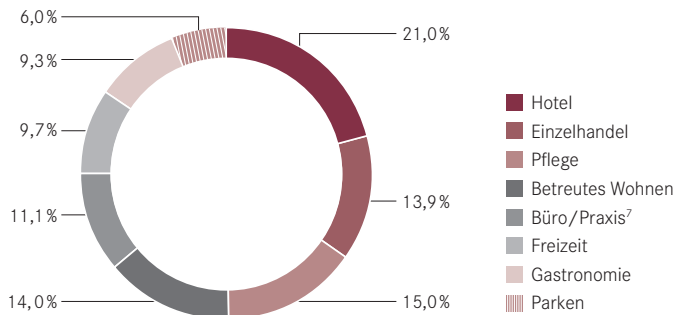
<sup>4</sup> bei entsprechender Marktsituation, bei der die Anlageziele erreicht werden können; ansonsten zum Ende der Dauer der Fondsgesellschaft

<sup>5</sup> bezogen auf die langfristige Fremdfinanzierung; im Rahmen von Sondertilgungen

<sup>6</sup> 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 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 planmäßig zum 30.06.2020. 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. 119,6% vor Steuern) bzw. positiven Abweichungen (Gesamtrückfluss rd. 158,1 % vor Steuern) vgl. S. 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.

## NACH NUTZUNGSARTEN DIVERSIFIZIERT

(Anteil Nutzungsarten an geplanten Mieteinnahmen, Stand: Oktober 2018; Verschiebungen bei den Nutzungsarten aufgrund ausstehender Vermietungen sind möglich; Rundungsdifferenzen sind möglich)



<sup>7</sup> Aufgrund der kürzlich abgeschlossenen Mietverträge sind derzeit keine Nutzungen als Praxisflächen mehr vorgesehen.

## ECKDATEN 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 Kaufpreis <sup>8</sup>	62.950.000 Euro
Grundstücksgröße	rd. 5.126 qm
Vermietbare Fläche <sup>9</sup>	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)
Vermietungsstand (unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehenden Mietverhältnisse und der Mietgarantie <sup>10</sup> )	100%

<sup>8</sup> Prognose – Stand Kaufvertragsabschluss, vgl. hierzu die wichtigen Hinweise in Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts

<sup>9</sup> Prognose – Stand Kaufvertragsabschluss, Rundungsdifferenzen sind möglich

<sup>10</sup> Vgl. hierzu die wichtigen Hinweise in Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts

## PERSPEKTIVEN

### CHANCEN

- I Zentral gelegen innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr in der Stadtmitte Mülheims mit hervorragender Verkehrsanbindung.
- I Der vielfältige Nutzungsmix aus Büro-/Praxis-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitflächen sowie betreutem Wohnen und Pflege, Hotel und Parken mit langen Mietlaufzeiten macht das Anlageobjekt zu einem breit diversifizierten Investment.
- I Auszahlungen von  $\approx 4,5\%$  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 vom 03.09.2018, 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.

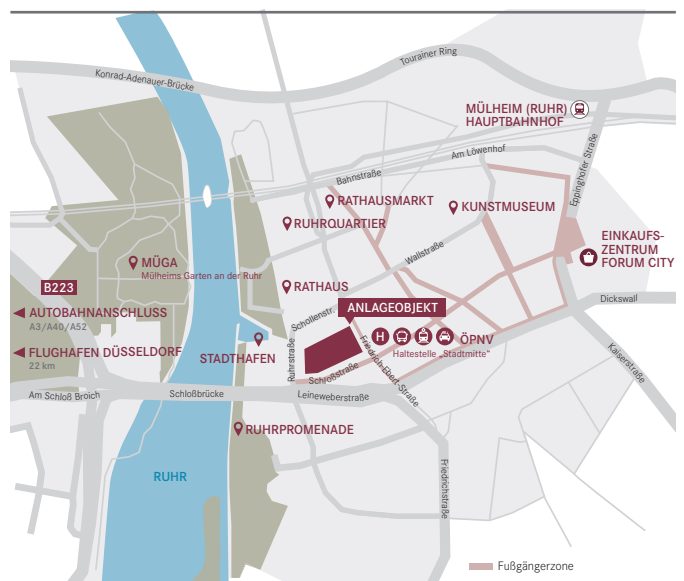
## KONTAKT

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



## DIE LAGE



Gestalterische Darstellung

### 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.**