


IMMOBILIENFONDS

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße

Wo Wachstum und Dynamik Schule machen

München belegt im Ranking der weltweit lebenswertesten Städte den 4. Platz. Die bayerische Landeshauptstadt und ihr Umland stellen einen der führenden Wirtschaftsräume Europas dar. Aufgrund der zunehmenden Globalisierung und einer großen Anzahl internationaler Beschäftigter besteht auch eine Nachfrage nach international ausgerichteter Schulbildung. Das Anlageobjekt im begehrten Stadtteil Schwabing ist ein Bürogebäude, das von einer internationalen Privatschule genutzt wird. Es sind Auszahlungen in Höhe von **Ø 4,0%¹** p. a. vor Steuern geplant.

STANDORT MÜNCHEN

- I 109 der weltweit größten Konzerne unterhalten Niederlassungen in München sowie sieben der im DAX 30 notierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz im Raum München.
- I Die insgesamt sehr gute Lage mit einer deutschlandweit vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenquote von 4,0% (Stand 11/2016) und eine nachhaltig positive Prognose sind Treiber der Nachfrage am Münchner Immobilienmarkt.
- I Im bundesweiten Bildungvergleich gehört Bayern regelmäßig zu den Spitzenreitern.

DAS INVESTITIONSOBJEKT

- I Das Anlageobjekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.954 qm liegt an der Leopoldstraße im Stadtteil Schwabing, innerhalb des Mittleren Rings.
- I Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein 2014/15 umfassend kernsaniertes und zu einer internationalen Ganztagschule umgebautes Bürogebäude.
- I Hauptmieter des Anlageobjekts ist der Bavarian International School e.V. (BIS), der seit über 25 Jahren besteht und über eine ausgezeichnete Bonität verfügt (Creditreform-Rating, Stand 28.06.2016).

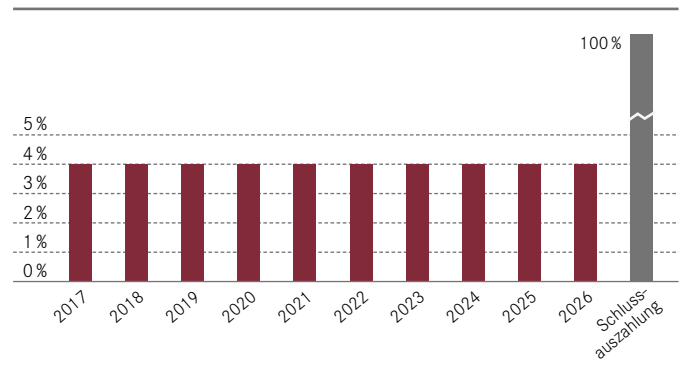
ANLAGEKONZEPT

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 4,0%¹ p. a. vor Steuern angestrebt.

GEPLANTE FINANZIERUNGS- UND PROGNOSEDATEN ²

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	32.639.000 (61,1%)
Fremdkapital	20.750.000 (38,9%)
Gesamtinvestition	53.389.000 (100,0%)
Angestrebter Verkauf ³	nach ca. 10 Jahren
Zinsfestschreibung ⁴	bis zum 30.12.2026
Tilgung ⁴	1% p. a. auf den ursprünglichen Darlehensbetrag
Vorauss. durchschnittl. Auszahlungen	4,0% ¹ p. a. vor Steuern
Mindestbeteiligung	20.000 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Auszahlung	zeitanteilig zum 30.06. des Folgejahres
Geplanter Platzierungsstart	1. Quartal 2017

AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN ^{1,5}



¹ Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

² 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 den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

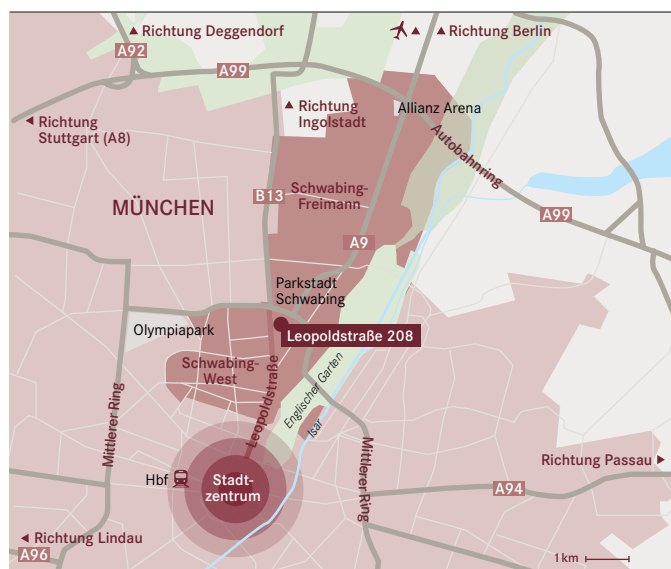
³ bei entsprechender Marktsituation

⁴ bezogen auf die langfristige Fremdfinanzierung

⁵ 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% 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 30.06.2018. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.



DIE LAGE



ECKDATEN ANLAGEOBJEKT

ZEITGEMÄSSES BÜRO- UND SCHULGEBÄUDE

Adresse	Leopoldstraße 208, 80804 München
Baujahr	1972 (kernsaniert 2014/2015)
Grundstücksgröße	4.655 qm
Vermietbare Fläche	9.954 qm
Büro/Schule	7.516 qm
Lager/Technikräume	488 qm
Tankstelle	1.950 qm
Stellplätze	45 nutzbare Tiefgaragenstellplätze
Anzahl der Geschosse oberirdisch	6 Geschosse (Basement teilweise unterirdisch)
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss
Rohbau	Stahlbetonskelettkonstruktion
Fassade	Elementfassade oder elementierte Pfosten-Riegel-Fassade
Dach	Flachdach, extensiv begrünt

PERSPEKTIVEN

CHANCEN

- ! München – starke Wirtschaft, gefragter Immobilienmarkt und hoher Bedarf an internationaler Schulausbildung.
- ! Der Hauptmietvertrag über nahezu 96% der Gesamtmieten wurde mit einer Festlaufzeit über rund 20 Jahre mit dem Bavarian International School e.V. abgeschlossen.
- ! Auszahlungen von ø 4,0% p. a. vor Steuern geplant.¹

RISIKEN⁶

- ! 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. Keine Risikomischung.
- ! Immobilienspezifische Risiken, z. B. Ausfall Mieter, negative Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

⁶ 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 unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag vom 21.11.2016, 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.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds verfügbar.

KONTAKT

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH · PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26 · 86150 Augsburg · GrundInvest@patrizia.ag · www.immobilien.patrizia.ag · T +49 821 50910-444