

Diese Unterlagen wurden überreicht durch:



PATRIZIA

PRODUKTINFORMATION

ESG-STRATEGIEPRODUKT

# PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg

Investition in zwei bedeutende bayerische Metropolregionen



**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 Augsburg und Nürnberg – Dynamik, Zentralität und Nachhaltigkeit**

Die Metropolregion München mit Augsburg als wichtigem Bestandteil	05
Die Metropolregion Nürnberg	06

## **2 Die Anlageobjekte**

Die Anlageobjekte im Detail	07
Die Vielzahl an Mietern aus unterschiedlichen Branchen bietet eine gute Diversifikation	12
Unternehmerische Verantwortung und ESG	14

## **3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg**

Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots	17
Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge	21
Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	22
Risikohinweise	24
PATRIZIA – Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen	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 „PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg“ ein entsprechendes Beteiligungsangebot zu präsentieren. Dieses investiert in zwei zentral gelegene, gut vermietete und flexibel nutzbare Immobilien. Ein Anlageobjekt befindet sich in Augsburg und das andere Anlageobjekt in Nürnberg. Beide Standorte sind wesentliche Bestandteile der zwei bedeutendsten bayerischen Metropolregionen. Von den rd. 13 Mio. Einwohnern in Bayern leben knapp 10 Mio. in den Metropolregionen München und Nürnberg.

Beide Objekte befinden sich in zentralen Lagen mit jeweils guter Verkehrsanbindung an den ÖPNV sowie den Individualverkehr. In Kombination mit der granularen, breit diversifizierten Vermietung an eine Vielzahl von Mietern bieten sich gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment.

Die Anlageobjekte überzeugen zudem durch ihr breites Spektrum an Nutzungsarten aus verschiedenen Branchen. Dies bietet Chancen auf nachhaltig stabile und gut prognostizierbare Erträge im Rahmen der Kapitalanlage.

Profitieren Sie unter anderem von folgenden Rahmenbedingungen:

- ◆ Investition in Augsburg und Nürnberg, zwei der wirtschaftlich und kulturell bedeutendsten Städte in Bayern
- ◆ Ein breiter Mietermix mit u.a. öffentlich-rechtlichen Mietern und Ärzten schafft bei einer durchschnittlichen Restmietvertragslaufzeit von rd. 7,3 Jahren die Grundlage für stabile Einnahmen<sup>1</sup>
- ◆ Laufende Auszahlungen von ø 4,0% p. a. bei einer Gesamtrendite von 4,5% p. a. vor Steuern geplant<sup>1</sup>

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 AG. Diese wurde vor 37 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 47 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas.

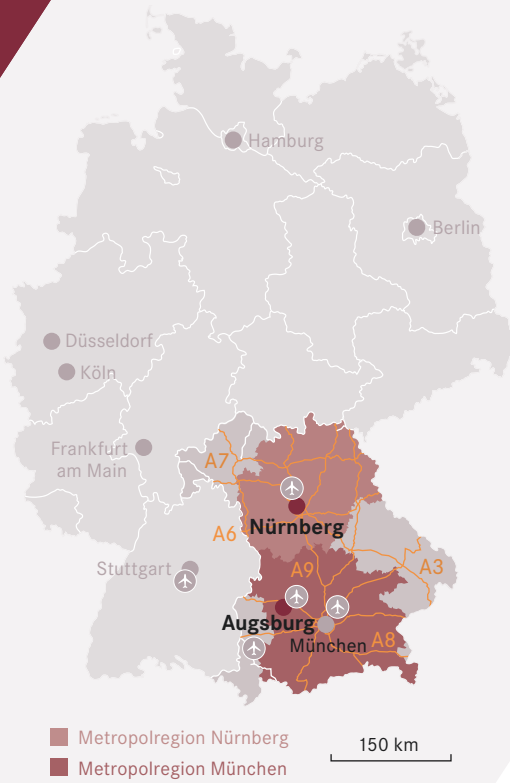
Auch wenn allgemein gilt, dass Kapitalanlagen in Immobilien ein unverzichtbarer Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios sind, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich dabei grundsätzlich um unternehmerische Beteiligungen bzw. Investitionen handelt, mit denen auch Risiken verbunden sein können. Diese finden Sie detailliert ab Seite 24 dieser Broschüre.

Wir freuen uns, Sie als Anleger des PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg zu begrüßen.

**Andreas Heibrock**

**Joachim Fritz**

<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. Stand Restmietvertragslaufzeit 01.01.2021 und ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.



# 1 Augsburg und Nürnberg – Dynamik, Zentralität und Nachhaltigkeit

## Zwei der wachstumsstärksten und innovativsten Wirtschaftsregionen Europas

Deutschland steht für eine stabile Volkswirtschaft. Bayern ist hier einer der wesentlichen Motoren. Von den insgesamt rd. 13 Mio. Einwohnern in Bayern leben knapp 10 Mio. in den Metropolregionen München und Nürnberg.

### Kennzahlen Überblick

	Deutschland	Bayern	Augsburg	Nürnberg
Einwohner (Stand 2020)	83 Mio.	13 Mio.	297.000	518.000
Bevölkerungsprognose (2019 – 2029)	+0,8%	+4,0%	+7,2%	+5,9%
Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner in €	36.020	42.097	42.512	53.749
Zentralitätskennziffer (Stand 2020)	100,0	101,2	123	130

Werte gerundet



## Die Metropolregion München mit Augsburg als wichtigem Bestandteil

Die Metropolregion München umfasst mehr als nur das unmittelbare Münchner Umland. Sie reicht von Eichstätt im Norden bis Garmisch-Partenkirchen im Süden, von Kaufbeuren im Westen bis Altötting im Osten und hat rd. 6 Mio. Einwohner. Sie beinhaltet 27 Landkreise und sechs kreisfreie Städte. Die bedeutendste Stadt neben München ist dabei Augsburg. Die Region ist einzigartig aufgrund ihrer Kombination aus Wirtschafts- und Lebensraum in besonderer geographischer Lage am Alpenrand. Darüber hinaus weltweit bekannt für Genusskultur, südliche Lebensart, Stabilität und Sicherheit, die nicht nur im internationalen Vergleich ein Garant für Erfolg und Lebensqualität ist. Die Region bietet eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur – für Verbindungen innerhalb der Metropolregion München, ebenso wie nach Europa und in die Welt.

rd. **550.000**  
Einwohner leben in  
Stadt und Landkreis  
Augsburg

Augsburg als Regierungssitz des Bezirks Schwaben ist mit rd. 300.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern, zusammen mit dem Landkreis Augsburg leben in der Region rd. 550.000 Einwohner. Die über 2000 Jahre alte Stadt hat sich zur bayerisch-schwäbischen Metropole, UNESCO-Welterbestadt, mit Staatstheater sowie Forschungs- und Wissenschaftszentren entwickelt. Zahlreiche innovative Unternehmen wie beispielsweise MAN Energy Solutions, KUKA, PATRIZIA und MT Aerospace profitieren schon längst von dem attraktiven Standort.

In Augsburg schaffen mehr als 80 private und öffentliche Schulen, eine Universität und mehrere Berufsschulen sowie eine Fach- und eine Musikhochschule ideale Bildungsmöglichkeiten. Zu den Stärken des Wirtschaftsstandorts gehören die Bereiche High-Tech-Innovationen und Umwelttechnologie.

Auch in Sachen Lebensqualität überzeugt die Region Augsburg, dies zieht auch Fachkräfte an. Augsburg hat sich als Dienstleistungsknotenpunkt zwischen Stuttgart und München etabliert. München ist mit dem Zug in unter 30 Minuten zu erreichen.

## Büroimmobilienmarkt Augsburg

Die in Augsburg für Büroflächen erzielte Spitzenmiete wird derzeit mit rd. 16,00 Euro/qm p.M. angegeben. In München werden hingegen bis zu rd. 40,00 Euro/qm p.M. in der Spitze bezahlt. Die Durchschnittsmieten der Büroflächen im Anlageobjekt liegen derzeit bei rd. 10,76 Euro/qm p.M. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung unterstreicht dies die Attraktivität des Anlageobjekts insbesondere für Mieter, denen München zu teuer ist. Die Leerstandsrate für Büroflächen betrug in Augsburg in 2020 lediglich rd. 4,2%.





## Die Metropolregion Nürnberg

Die Metropolregion Nürnberg ist der freiwillige Zusammenschluss von 23 Landkreisen und elf kreisfreien Städten. Insgesamt leben in der Metropolregion Nürnberg ca. 3,6 Mio. Menschen. Die Metropolregion verfügt über ein breites Spektrum an Kompetenzen in Industrie und Dienstleistung. Das stark mittelständisch geprägte Unternehmerfeld bildet ein wichtiges Standbein für den regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt. Darüber hinaus zeichnet sich die Region auch durch die zahlreichen Naturparks und Weltkulturerbestätten aus und bietet dadurch eine sehr hohe Lebensqualität.

rd. **690.000**  
Einwohner leben in  
Stadt und Landkreis  
Nürnberg

Nürnberg ist mit mehr als 500.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns und überzeugt nicht nur mit Historie und Größe. Die im Jahr 1050 gegründete Stadt ist mittlerweile einer der attraktivsten und erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands, mit über 150 Weltmarktführern und Hidden Champions verschiedenster Branchen. Die bekanntesten Unternehmen der Region sind unter anderem Adidas, die Nürnberger Versicherung, DATEV und Siemens. Auch die Bedeutung Nürnbergs als internationales Logistikkreuz ist hervorzuheben. Durch das leistungsfähige Straßen- und Schienennetz sowie eine Wasserstraße ist die mittelfränkische Stadt ein wesentlicher europäischer Verkehrsknotenpunkt.

## Büroimmobilienmarkt Nürnberg

Die in Nürnberg für Büroflächen erzielte Spitzenmiete wird derzeit mit rd. 15,50 Euro/qm p.M. angegeben. Die Durchschnittsmieten der Büro- und Praxisflächen im Anlageobjekt liegen derzeit bei rd. 13,10 Euro/qm p.M. Die Leerstandsrate für Büroflächen betrug in Nürnberg in 2020 lediglich rd. 3,4%.

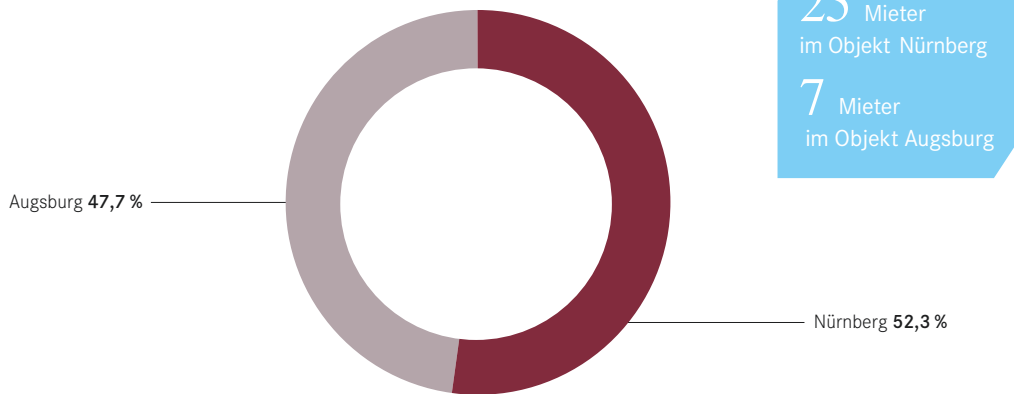


# 2 Die Anlageobjekte

## Vielfältiger Mix in Bayern

Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg umfasst zwei zentral gelegene, gut vermietete und flexibel nutzbare Immobilien. Ein Anlageobjekt befindet sich in Augsburg und das andere in Nürnberg.

Anteil am Mietertrag auf Fondsebene



25 Mieter  
im Objekt Nürnberg

7 Mieter  
im Objekt Augsburg

Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses





# Augsburg

Das Anlageobjekt setzt sich aus multifunktionalen Büroflächen sowie einer Tiefgarage zusammen und verfügt über vier Eingangsbereiche. Die Vermietung der Immobilie an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter stellt eine Diversifizierung dar und trägt somit zur Risikostreuung bei. Die zentrale Lage, die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs schaffen ein attraktives Arbeitsumfeld für die Mieter und ihre Beschäftigten.

## Das Anlageobjekt – Augsburg

**10,4** Jahre  
Ø Mietvertragsrestlaufzeit

<b>Adresse</b>	Berliner Allee 28, 28a, 28b & 28c, 86153 Augsburg
<b>Baujahr</b>	1992/1993
<b>Kaufpreis</b>	39.057.000 €
<b>Verkehrswert gemäß Gutachten</b>	39.300.000 €
<b>Grundstücksgröße</b>	rd. 6.932 qm
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>rd. 12.553 qm</b>
Büro	10.055 qm
Lager	1.383 qm
Sonstige	1.115 qm
<b>Parken (Stellplätze)</b>	ca. 224 (davon ca. 155 Tiefgaragenstellplätze)
<b>Vermietungsstand</b>	rd. 100% (Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss)
<b>Ø Mietvertragsrestlaufzeit<sup>1</sup></b>	10,4 Jahre
<b>Anzahl der Geschosse oberirdisch</b>	Bis zu 6 Vollgeschosse
<b>Anzahl der Geschosse unterirdisch</b>	1 Geschoss

Rundungsdifferenzen sind möglich.

<sup>1</sup> Stand 01.01.2021. Ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

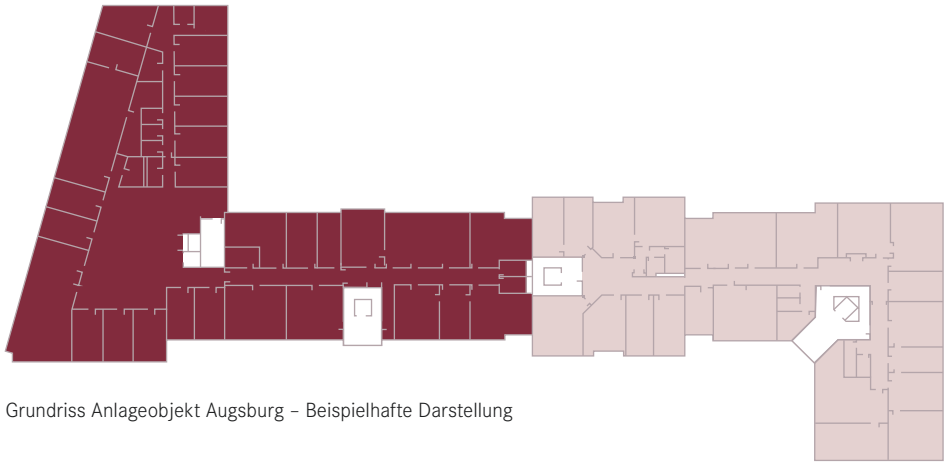
**20** Jahre  
Laufzeit umfasst der neue Mietvertrag mit der Stadt Augsburg

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein Bürogebäude bestehend aus zwei Bauteilen, welches aus bis zu sechs Obergeschossen besteht. Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit ca. 155 Stellplätzen. Zudem befinden sich auf dem Grundstück rd. 69 Außenstellplätze. Auf Teilen des Flachdachs stehen den Nutzern attraktive Terrassenflächen zur Verfügung. Das Objekt weist eine gute Teilbarkeit der Mietflächen nach Bauabschnitten, vertikale Aufteilung nach unterschiedlichen Geschossen sowie teilweise eine horizontale Teilbarkeit der Flächen auf. Ein starkes Argument in Sachen Drittverwendungsfähigkeit.



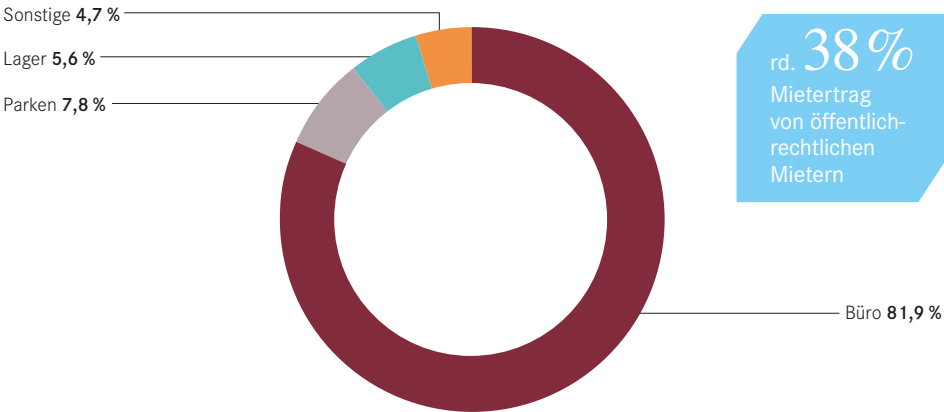


### Die Mietflächen sind modern und flexibel aufteilbar – ein klares Plus in der Vermietung



Grundriss Anlageobjekt Augsburg – Beispielhafte Darstellung

### Anteil am Mietertrag nach Nutzungsarten



Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses



# Nürnberg

**Vielzahl**  
standorttreuer  
Mieter

Das Anlageobjekt setzt sich aus multifunktionellen Praxis- und Büroflächen sowie einem Parkhaus zusammen und verfügt über zwei Eingangsbereiche. Die Vermietung der Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsarten an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter führt zu einer attraktiven Risikostreuung. Die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die zentrale Lage am Stadtpark zeichnen das Anlageobjekt aus.

## Das Anlageobjekt – Nürnberg

<b>Adresse</b>	Am Stadtpark 2, Bayreuther Straße 33, 90409 Nürnberg
<b>Baujahr</b>	2004
<b>Kaufpreis</b>	43.500.000 €
<b>Verkehrswert gemäß Gutachten</b>	43.500.000 €
<b>Grundstücksgröße</b>	rd. 1.910 qm
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>rd. 9.931 qm</b>
Büro	3.823 qm
Praxis	4.723 qm
Medizinischer Einzelhandel	953 qm
Lager	432 qm
Parken (Stellplätze)	140 Tiefgaragenstellplätze
<b>Vermietungsstand</b>	rd. 96 % (Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss)
<b>Ø Mietvertragsrestlaufzeit<sup>1</sup></b>	4,5 Jahre
<b>Anzahl der Geschosse oberirdisch</b>	Bis zu 7 Vollgeschosse
<b>Anzahl der Geschosse unterirdisch</b>	3 Geschosse

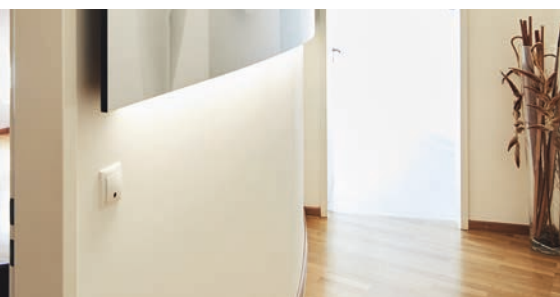
Rundungsdifferenzen sind möglich.

<sup>1</sup> Stand 01.01.2021. Ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

**25** Mieter  
schaffen  
Diversifikation

## Durchdachte Bauweise, markante Architektur

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein im Jahr 2004 errichtetes Büro- und Ärztehaus bestehend aus zwei verbundenen Baukörpern. Aufgrund der exponierten Lage in direkter Nähe zum Nürnberger Stadtpark wurde seitens der Stadt ein internationaler Architekturwettbewerb ausgeschrieben. In der Folge wurde das Gebäude vom renommierten Grazer Architekturbüro Szyszkowitz & Kowalski entworfen. Demnach soll das Gebäude eine „Torsituation“ zum angrenzenden Stadtpark bilden und sorgt gleichzeitig in Verbindung mit der dominierenden Glasfassade für ein Höchstmaß an Belichtung und Belüftung für die Nutzer. Das Gebäude verfügt über insgesamt zehn Etagen, von denen drei unterirdisch sind und u.a. eine Tiefgarage mit 140 Stellplätzen beherbergen. In den oberirdischen Stockwerken sind Büro- und Praxisflächen untergebracht, welche teilweise über Dachterrassenflächen verfügen. In den Ladeneinheiten im Erdgeschoss befinden sich eine Apotheke und medizinische Komplementärhändler (Orthopädie, Hörgeräte). Eine Vielzahl der Mieter befindet sich bereits seit Fertigstellung im Objekt. Die Drittverwendungsfähigkeit kann als gut eingeschätzt werden, da die Flächen sowohl vertikal (nach Etagen) als auch horizontal (aufgrund der Gebäudestruktur mit zwei Baukörpern und zentralem Aufzugskern) flexibel aufteilbar sind.



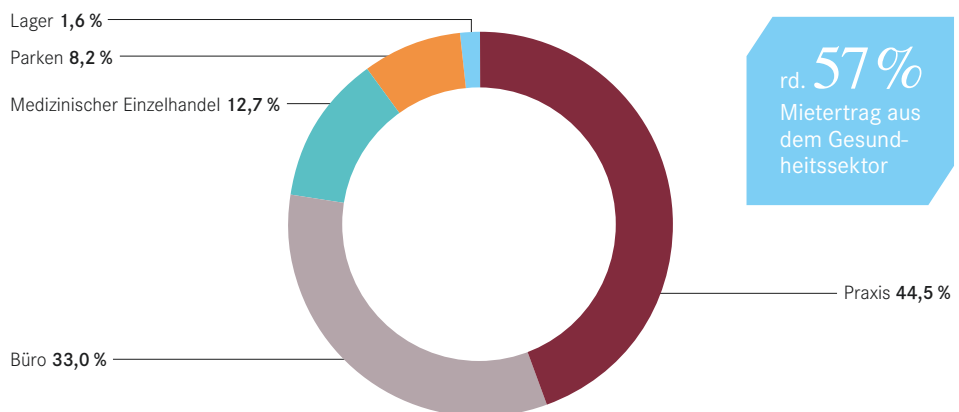


## Die Mietflächen sind modern und flexibel aufteilbar – ein klares Plus in der Vermietung



Grundriss Anlageobjekt Nürnberg – Beispielhafte Darstellung

### Anteil am Mietertrag nach Nutzungsarten



Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses

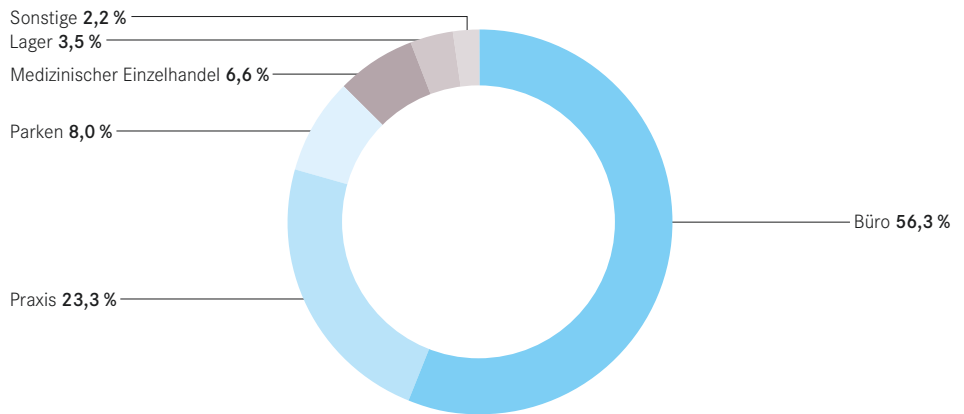


# Die Vielzahl an Mietern aus unterschiedlichen Branchen bietet eine gute Diversifikation

Insgesamt gibt es in den beiden Anlageobjekten über 30 unterschiedliche Mieter. Etwa die Hälfte der Mieteinnahmen stammt von öffentlich-rechtlichen Mietern bzw. von Mietern aus dem Gesundheitssektor. Die geplanten Nettomieteinnahmen belaufen sich auf rd. 3,3 Mio. Euro pro Jahr.

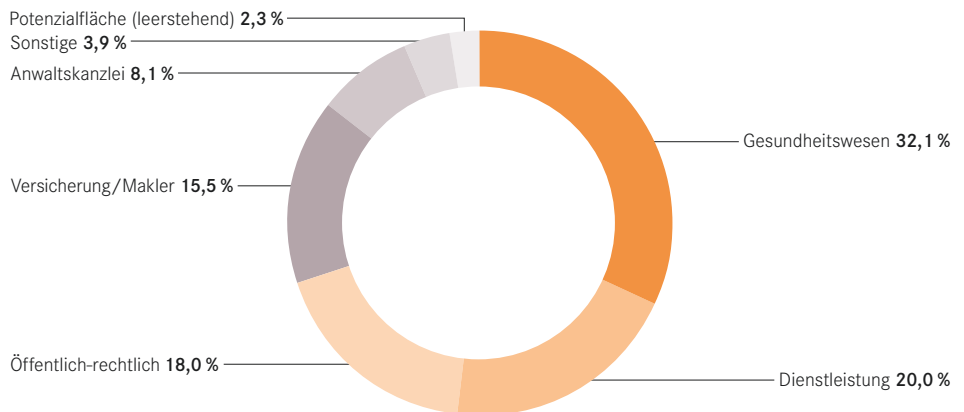
## Anteil an den Mieteinnahmen auf Fondsebene

### Anteil am Mietertrag nach Nutzungsarten



Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses

### Anteil am Mietertrag nach Mietern/Branchen



Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses

## Ausgewählte Mieter im Detail

### Anlageobjekt Augsburg

#### Freistaat Bayern

Der Freistaat Bayern mietet die Flächen für die Regierung von Schwaben an.

#### Stadt Augsburg

Die Stadt Augsburg hat die Flächen für das Amt für Digitalisierung und Informationstechnik angemietet. Dieses ist für die Initiierung, Steuerung und Koordination von E-Government-Projekten zuständig. Außerdem ist es verantwortlich für die IT-Sicherheitsanforderungen, die Fortschreibung der städtischen Digitalisierungs-Strategie sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung digitaler Verwaltungsleistungen.

#### 1:1 Assekuranzservice AG

Die 1:1 Assekuranzservice AG ist einer der führenden Maklerpools in Deutschland für den Bereich Versicherungen. Sie ist ein 100%iges Tochterunternehmen der WWK Lebensversicherung a.G. und wurde im Jahr 2006 gegründet. Für das Unternehmen sind über 150 Mitarbeiter tätig, die über eine Million Verträge für über 400.000 Kunden verwalten.

#### Orizon GmbH

Die Unternehmensgruppe Orizon wurde im Jahr 1999 gegründet und hat den Hauptsitz in Augsburg. Mit 100 Standorten im gesamten Bundesgebiet erzielte das Unternehmen im Jahr 2019 einen Umsatz von rd. 296,2 Mio. Euro. Der Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf der Unternehmens- und Personalberatung, sowie der Arbeitnehmerüberlassung und Vermittlung von Personal.

### Anlageobjekt Nürnberg

#### ABC Ambulantes BehandlungsCentrum GmbH

Das Klinikum Nürnberg – eines der größten kommunalen Krankenhäuser Europas – setzt auf interdisziplinäre Kompetenzzentren und Innovation in allen Bereichen. Das Klinikum Nürnberg betreibt über die Radiologie das Ambulante Behandlungszentrum (ABC GmbH) im Anlageobjekt. Die Praxis verfügt über modernste medizintechnische Ausstattung. Des Weiteren betreibt die ABC GmbH in weiteren Flächen eine gemeinschaftliche Frauenarzt-Praxis.

#### THORWART Verwaltungen GmbH

Die renommierte Rechtsanwaltskanzlei agiert in den Bereichen Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung und wurde im Jahr 1914 gegründet. Im Jahr 2020 wurde die Kanzlei bundesweit für den JUVE Award in der Kategorie „Kanzlei des Jahres für den Mittelstand“ nominiert.

#### Fieldcode Germany GmbH

Fieldcode ist der größte Anbieter und Name einer Außendienst-Management-Software. Diese arbeitet nach einem Pay-per-Event-Modell, das eine erhebliche Kostenreduzierung ermöglicht und gleichzeitig durch einen CO<sub>2</sub>-Ausgleichsansatz umweltfreundlich ist.

#### Dr. med. Schmidt Dr. med. Laser, Dr. med. Tex

Die Gemeinschaftspraxis ist eine Facharztpraxis für Innere Medizin.

#### rff Rohr Flansch Fitting Handels GmbH

rff ist ein seit vier Jahrzehnten bestehendes Unternehmen, das Rohre, Flanschen, Fittings und Rohrzubehör nach DIN, EN und A SME herstellt und vertreibt. Mittlerweile hat das Unternehmen über 400 Mitarbeiter und konnte im Jahr 2019 einen Umsatz von mehr als 133 Mio. Euro erwirtschaften.

#### apoforte OHG

Die apoforte OHG betreibt derzeit vier Apotheken in Nürnberg und Eckental bei Nürnberg.

# Unternehmerische Verantwortung und ESG

## Nachhaltigkeit – von Beginn an

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ hat gesellschaftlich und politisch stark an Bedeutung gewonnen. Für PATRIZIA war es von Beginn an elementar, auch in diesem Bereich Verantwortung zu übernehmen. Im Fokus steht dabei nicht nur verantwortungsvolles Handeln gegenüber allen Stakeholdern, sondern auch gegenüber der Umwelt und unserer Gesellschaft.

Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über 47 Mrd. Euro trägt PATRIZIA eine große Verantwortung. PATRIZIA bekennt sich nicht nur zu verantwortungsvollem Handeln, sondern versteht sich als Motor für den Wandel in der Immobilienbranche. Dieses Verantwortungsbewusstsein beeinflusst die tägliche Arbeit rund um den gesamten Lebenszyklus der gemanagten Immobilien und führt zu fortlaufenden Verbesserungen in der gesamten PATRIZIA Gruppe.

## Ressourcenreduzierung durch Digitalisierung und Innovation

### Innovation Lab:

Durch die fortschreitende Digitalisierung in nahezu allen Branchen ergeben sich auch für die Bereiche Immobilienverwaltung und -management zunehmend interessante Ansatzpunkte zum Schonen von Ressourcen durch digitale Lösungen. Das PATRIZIA Innovation Lab analysiert und implementiert hierfür neue Technologien und Lösungen.

## Umweltschutz durch Einsparung von CO<sub>2</sub>

Eine der geschäftspolitischen Leitlinien von PATRIZIA ist es, umweltfreundliche Standards zu integrieren, wo immer dies möglich ist. Unser Ziel ist es, Immobilien zu managen, die den heutigen Gebäudestandards für Energieeffizienz, Wassereffizienz, Abfallreduzierung sowie Gesundheit und Sicherheit entsprechen oder bestenfalls die aktuellen Anforderungen übertreffen.

### Beispiel: Einsatz von erneuerbaren Energiequellen:

Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) stellt weltweit rund 80% der Treibhausgase dar, welche unter anderem für die Erderwärmung verantwortlich gemacht werden. Die EU hat sich darauf verständigt bis 2030 die Emissionen um 55% gegenüber dem Stand von 1990 zu verringern.

PATRIZIA unterstützt diese Vorgehensweise ausdrücklich, z. B. mit folgenden konkreten Maßnahmen:

- ◆ Seit 2015 wird das gesamte niederländische Immobilienportfolio mit Ökostrom versorgt
- ◆ Im Jahr 2018 hat PATRIZIA das gesamte deutsche Immobilienportfolio auf grüne Energien umgestellt
- ◆ 2020 erfolgte die Umstellung auf erneuerbare Energien des Portfolios in Frankreich und Schweden
- ◆ Der Energieversorgungsvertrag in Dänemark wird ebenfalls in 2022 auf grüne Energie umgestellt

Durch diese nachhaltigen Maßnahmen werden jährlich rund 50.000 Tonnen umweltschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart und maßgeblich natürliche Ressourcen geschont.





## ESG- Strategieprodukt

### ESG-Strategieprodukt gemäß Offenlegungsverordnung

Bei dem Fonds PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg handelt es sich um ein ESG-Strategieprodukt gemäß Art. 8 Offenlegungsverordnung. Details hierzu siehe in Abschnitt 5.3 sowie Anlage V des Verkaufsprospekts.

Mehr Informationen unter  
[www.patrizia-immobilienfonds.de/  
unternehmen/nachhaltigkeit/](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/unternehmen/nachhaltigkeit/)

### Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

mehr als **20** Jahre  
PATRIZIA Foundation

#### PATRIZIA Foundation:

PATRIZIA legt Wert darauf, einen angemessenen Teil des geschäftlichen Erfolges an die Gesellschaft zurückzugeben. Das war auch der Grund, warum vor nun bereits mehr als 20 Jahren die PATRIZIA Foundation gegründet wurde. Mit dem langjährigen Know-how und einem hohen persönlichen Engagement werden seit 1999 weltweit Orte erschaffen, die Kindern und Jugendlichen Zugang zu Bildung, einem sicheren Zuhause und medizinischer Versorgung geben.

- ◆ Insgesamt konnte die Stiftung bereits mehr als 230.000 Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt helfen
- ◆ Die PATRIZIA Gruppe übernimmt sämtliche Verwaltungskosten der PATRIZIA Foundation
- ◆ Jede Spende fließt zu 100% in die Errichtung von Bildungsinfrastruktur
- ◆ 2020: „Corona Fund Education Healthcare“

Als Reaktion auf die gegenwärtige Krise hat die PATRIZIA Foundation zusätzlich einen Nothilfefonds, den „Corona Fund Education Healthcare“, eingerichtet, damit die Kinderhäuser ihre Arbeit weltweit fortsetzen können. Der Fonds kann einerseits kurzfristig Mittel zur Verfügung stellen, beispielsweise für Kinder, die durch die Schulschließungen keine warme Mahlzeit mehr am Tag erhalten, und verfolgt andererseits auch längerfristige Ziele. Dazu gehören Hygienemaßnahmen, um der Ausbreitung von Covid-19 vorzubeugen, aber auch die Förderung von E-Learning durch entsprechendes Equipment und die erforderliche Infrastruktur.

Bis heute hat die PATRIZIA Foundation zusammen mit ihren lokalen Partnern in weltweit elf Ländern insgesamt 17 Einrichtungen gebaut, darunter Schulen, Unterkünfte und medizinische Einrichtungen. Weitere Kinderhäuser, beispielsweise in Kipili, Tansania sind schon in Planung.



Mehr Informationen unter  
[www.patrizia.foundation](http://www.patrizia.foundation)

**PATRIZIA**  
**Foundation**

Building better futures.

# 3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg



# Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

<b>Art des Investmentvermögens</b>	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg 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“).
<b>Art der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft</b>	Mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestellt.
<b>Verwahrstelle</b>	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.
<b>Anlagestrategie und mögliche Dauer der Fondsgesellschaft</b>	Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in die Anlageobjekte, welche diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Details zu den Anlageobjekten, einschließlich zur mittelbaren Investition in die Anlageobjekte und deren Vermietung, siehe Abschnitt 5.2.1 bis 5.2.3 des Verkaufsprospekts. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.  Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Anlageobjekte nach deren mittelbarem Erwerb – wie in dem Verkaufsprospekt beschrieben – langfristig bewirtschaftet bzw. vermietet und damit gehalten werden sollen und dass bei entsprechender Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgen soll. Wann eine – unter Berücksichtigung der Anlageziele – für den Verkauf sinnvolle Marktsituation besteht, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit festlegbar, da die Marktverhältnisse am Kapital- und Immobilienmarkt in einer langfristigen Betrachtung nicht vorhersagbar sind bzw. nicht belastbar prognostiziert werden können. Die Anlagestrategie sieht daher eine Veräußerung der Anlageobjekte und eine anschließende Fondsliquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (31.12.2036) vor, wobei beispielsweise bedingt durch die tatsächlichen Marktverhältnisse auch eine deutlich frühere Veräußerung im Sinne der Anleger möglich ist oder auch ein Veräußerungszeitpunkt, der die Grundlaufzeit der Fondslaufzeit überschreitet, wobei letzteres nur durch Beschluss der Anleger, wie in den Anlagebedingungen festgelegt, eintreten kann.
<b>Anlageziel für das Investmentvermögen</b>	Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.  Im Rahmen der Vermietung der Anlageobjekte wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb der Anlageobjekte bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4% p.a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der Anlageobjekte und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich der Veräußerungserlöse zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten



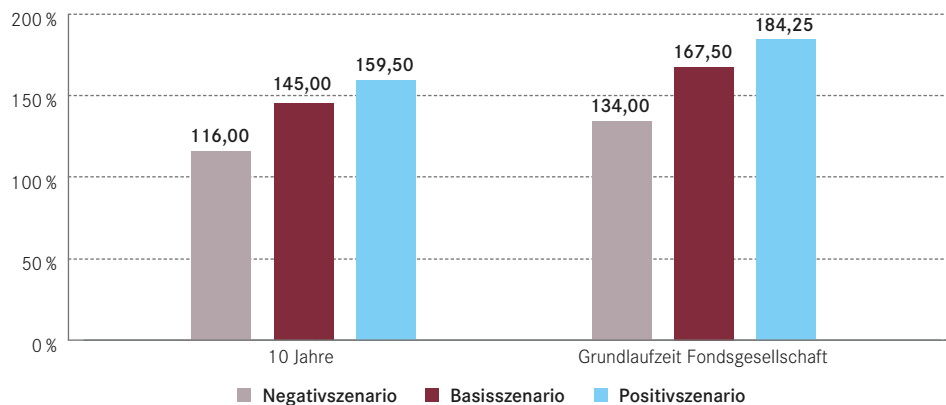
### Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Gesamtausschüttungsrendite von 4,5 % p. a. vor Steuern angestrebt

Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5 % p. a. angestrebt wird.

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst gegründet wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine unverbindliche Prognose für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge vor Steuern dargelegt:

#### Aussichten für die Auszahlungen (Prognose)



Zusätzlich zu den Szenarien, die die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft abbilden, wurden vorstehend exemplarisch Alternativszenarien abgebildet, welche aus der internen Plausibilitätsberechnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeleitet wurden. Diese unterstellen eine angemessene Haltedauer der Beteiligung von rd. 10 Jahren und den Fall, dass aufgrund entsprechender Marktverhältnisse und Einschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlageobjekte entsprechend vor Ablauf der maximalen Grundlaufzeit der Fondslaufzeit veräußert und der Fonds nach diesem Zeitraum liquidiert wird. Die folgenden Darstellungen für das Basis-, Negativ- und Positivszenario gelten für beide Laufzeitszenarien.

Das Basisszenario basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt exemplarisch die Erzielung der angestrebten Gesamtausschüttungsrendite aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe von 4,5 % p. a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern). Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Bei einer tatsächlich kürzeren/längeren Laufzeit der Fondsgesellschaft, z. B. aufgrund entsprechender Marktentwicklungen, können sich die angestrebten Gesamtrückflüsse entsprechend verändern. Mit Schwankungen in der Höhe der ggf. möglichen jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

Das Negativszenario unterstellt eine negative Abweichung (minus 20%) bezogen auf die angestrebte Gesamtausschüttungsrendite. Eine negative Abweichung kann sich insbesondere aus höheren Kosten (z. B. aus zusätzlich erforderlichen Investitionen in die Anlageobjekte, aus höheren Vermietungs-, Verwaltungs- und/oder Finanzierungskosten), aus geringeren Mieteinnahmen (z. B. durch Leerstand, durch negative Marktmietentwicklung) und aus geringeren Verkaufserlösen für die Anlageobjekte (z. B. aufgrund einer entsprechenden Marktentwicklung) ergeben. Das Positivszenario unterstellt eine positive Abweichung (plus 10%) bezogen auf die angestrebte Gesamtausschüttungsrendite, wobei sich positive Abweichungen insbesondere aus geringeren Kosten und/oder aus höheren Mieteinnahmen bzw. höheren Verkaufserlösen ergeben können. Die genannten Rentabilitätskennziffern sind jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) und verstehen sich nach allen Kosten und Steuern auf Fondsebene, jedoch vor Steuern und ggf. weiteren individuellen Kosten auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

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 die Prognose in die Zukunft gerichtet ist.**

#### Auszahlungstermin

Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen.

#### Wesentliche Prognoseannahmen zur Bewirtschaftung der Anlageobjekte

Die nachfolgenden Aussagen spiegeln die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen Betrachtungszeitraum von rd. 10 Jahren wider, für darüber hinausgehende Zeiträume sind aufgrund der Länge des Betrachtungszeitraums keine angemessenen Prognoseannahmen mehr möglich und es können für solche Zeiträume nur auf Basis von unverbindlichen Einschätzungen und Zielsetzungen Darlegungen erfolgen.

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus den Anlageobjekten berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten sowie Annahmen für die umsatzabhängige Pacht und Annahmen für die zum Kaufvertragsabschluss unvermieteten Flächen 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 Miet- und Pachteinnahmen basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2021 von 1,4%, für das Jahr 2022 von 1,5%, für das Jahr 2023 von 1,8%, für das Jahr 2024 von 1,9% und von 2025 bis zum Ende des vorstehend genannten Betrachtungszeitraums von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0% p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme bzw. vereinbarter Staffelmieten werden die aktuellen Miet- bzw. Pachtansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Miet- und Pachtverträge und -vereinbarungen über die Laufzeit des jeweiligen Miet- und Pachtvertrags bzw. der jeweiligen Miet- und Pachtvereinbarung im Fall einer Anschluss- bzw. Neuvermietung weiterhin fortgeführt oder entsprechend der erwarteten Marktmiete angepasst.

Kalkulatorisch wurden vom Assetmanagement im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche eine Neuvermietung bzw. ein Verbleib des Mieters in seiner Mietfläche unterstellt, was im Rahmen der jeweiligen, prognostizierten Anschlussvermietung in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche zu Nachvermietungskosten in unterschiedlicher Höhe führen kann. Insgesamt wurden für den vorstehend angenommenen Betrachtungszeitraum durchschnittlich pro Jahr über alle Miet- und Pachtflächen hinweg folgende Nachvermietungskosten im Rahmen einer internen Plausibilitätsberechnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft angesetzt: Kosten für Leerstand und miet- bzw. pachtfreie Zeiten, Ausbaurkosten und Maklerkosten in Höhe von rd. 7,9% bezogen auf die Jahresnettomiete.

Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rd. 1,0% p. a. der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt.

Ferner wurde für die Anlageobjekte eine Pauschale für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Wartung der Immobilien und der technischen Einbauten, für die Stellplätze und alle übrigen Mietflächen über den vorstehend genannten Betrachtungszeitraum kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Insgesamt wurden über den indikativ angenommenen Betrachtungszeitraum von rd. 10 Jahren durchschnittlich über alle Mietflächen Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 11,4% p. a. der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Dies entspricht durchschnittlich rd. 18,57 Euro/qm Mietfläche p. a.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaft insgesamt eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 40,6%. Für die Fondsgesellschaft selbst ermittelt sich eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich 0%. Die Aufwendungen für die nicht abzugsfähige Vorsteuer finden auf sämtliche Kosten der vorgenannten Gesellschaften Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen.

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit rd. 2,9% der Jahresnettokaltmiete angesetzt.

**Eine Darstellung der gesamten Prognoseannahmen, die den Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge zugrunde liegen, ist Abschnitt 9.1 des Verkaufsprospekts zu entnehmen.**

<b>Emissionskapital</b>	Das Emissionskapital der Fondsgesellschaft beläuft sich auf voraussichtlich 48.380.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag).
<b>Ausgabeaufschlag/ Kosten der Beteiligung</b>	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 sind dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 8 „Kosten“, zu entnehmen.
<b>Mindestbeteiligung</b>	Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 Euro (zzgl. 5% Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Zahlungsweise und -termin</b>	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.
<b>Platzierungsfrist</b>	Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist zum 31.12.2022, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2023 verlängern kann.
<b>Platzierungsgarant</b>	PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg
<b>Kündigung der Beteiligung/ Rückgaberecht der Anteile</b>	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.
<b>Empfehlung</b>	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 ggf. 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 rd. zehn Jahre (2021 bis 2030) auf durchschnittlich rd. 0,51% des Beteiligungsbetrags (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen. Für Zeiträume danach sind aufgrund der Länge des Betrachtungszeitraums keine angemessenen Prognoseannahmen hierzu mehr möglich.

Dies bedeutet in einer exemplarischen und rein indikativen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42% zzgl. des maximalen SolZ in dem vorstehend dargelegten Zeitraum Steuern in Höhe von durchschnittlich ca. 0,23% p. a. zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,00% vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,77% p. a. nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten erheblich 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 in den Anlageobjekten und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung, der sich möglicherweise ändernden Beteiligungsverhältnisse an der Objektgesellschaft und auch anderer nicht belastbar festlegbarer zukünftiger Ereignisse (z. B. Zeitpunkt und Größenordnung erforderlicher Investitionen in das einzelne Anlageobjekt) sowie teilweise weiterer vereinfachender Annahmen (bspw. dahingehend, dass die Beteiligung des Minderheitsgesellschafters negiert und daher lediglich eine Betrachtung dargestellt wird, als ob die Fondsgesellschaft 100% der Anteile an der Objektgesellschaft hält) 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 in diesem Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und zu wichtigen Hinweisen hierzu unter Abschnitt 6.3.5.**



# Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

## Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan in konsolidierter Weise dargestellt. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen (insbesondere den abgeschlossenen Kaufverträgen für die Anlageobjekte), bereits geleisteten Zahlungen, aber teilweise auch auf unverbindlichen Schätzungen und auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten sind zu erwarten und wirken sich auf die Liquidität der Fonds- bzw. Objektgesellschaft aus. Die Darstellung erfolgt inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose –<sup>1</sup>

	in €	in % der Gesamtinvestition
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>86.760.365</b>	<b>87,8%</b>
Kaufpreis	82.557.000	83,6%
Anschaffungsnebenkosten	4.203.365	4,3%
<b>Ausgabeaufschlag und Initialkosten</b>	<b>8.187.176</b>	<b>8,3%</b>
Objektaufbereitung	111.284	0,1%
Platzierungsgarantie	241.900	0,2%
Finanzierungsvermittlung	3.721.692	3,8%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	4.112.300	4,2%
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>483.800</b>	<b>0,5%</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>3.334.659</b>	<b>3,4%</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>98.766.000</b>	<b>100,0%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>50.829.000</b>	<b>51,5%</b>
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	50.819.000	51,5%
<b>Fremdkapital</b>	<b>47.937.000</b>	<b>48,5%</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>98.766.000</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> 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 der Anlageobjekte 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 Position Anschaffungs- und Herstellungskosten setzt sich aus dem Kaufpreis für die Anlageobjekte, 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.

<b>Erläuterung der Finanzierungskosten</b>	Sofern Kosten im Rahmen der Gewährung der in Abschnitt 5.6.3 bzw. Abschnitt 5.6.4 des Verkaufsprospekts genannten Finanzierungen entstehen, sind diese in der Position Finanzierungskosten abgebildet. Zudem wurden hier Zinsen für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung kalkulatorisch miteingerechnet.
<b>Erläuterung der Liquiditätsreserve</b>	Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß einerseits zur Deckung von Umbau- und Vermietungskosten und Instandhaltungsarbeiten sowie andererseits zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen bzw. für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft.
<b>Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals</b>	Die Fondsgesellschaft und damit mittelbar die Objektgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inklusive Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen und valuiert wird. 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 48.380.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den mittelbaren Erwerb der Anlageobjekte und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von anfänglich insgesamt 47.937.000 Euro auf.

#### Eckpunkte der langfristigen Fremdfinanzierungen

	<b>Augsburg</b>	<b>Nürnberg</b>
Langfristiges Darlehen anfänglich	22.707.000 €	25.230.000 €
Darlehensgeber	Stadtsparkasse Augsburg	Sparkasse Zollernalb
Zinssatz	0,65% p. a.	0,89% p. a.
Tilgung p. a. (im Rahmen von Sondertilgungen)	1,00% der ursprünglichen Darlehenssumme	1,00% der aktuellen Darlehensvaluta
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	30.03.2031	30.03.2031
Details siehe auch Verkaufsprospekt	Abschnitt 5.6.3	Abschnitt 5.6.3

# Risikohinweise

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. der Anlageobjekte**

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 der Anlageobjekte anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, sodass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Anlageobjekte selbst können 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 der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Die konkreten und ggf. massiven Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Mitunter kann es zu Ausfällen einzelner, mehrerer oder im Extremfall aller Mieter kommen. Auch ist mit dem teilweisen oder vollständigen Aussetzen von Mietzahlungen (ggf. auch mit erfolgreicher rechtswirksamer Durchsetzung) und deren möglicher Uneinbringlichkeit zu rechnen. In gravierenden Fällen ist auch nicht auszuschließen, dass es zu einer Auszahlungssperre oder gar zu einer Zwangsverwertung der Anlageobjekte durch die Darlehensgeber im Rahmen der bestehenden Fremdfinanzierungen kommt.

## **Fremdfinanzierung**

Die (mittelbaren) Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation 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 Kapitaleinsatz 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 ist, 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 den finanzierenden Banken die Zwangsvollstreckung in die Anlageobjekte 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 Beteiligungsbetrags 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/ingeschränkte 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 – Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen

37

Jahre Immobilienexpertise

24

Büros weltweit, 19 davon in Europa

400 +

Institutionelle Investoren  
auf fünf Kontinenten

~15,7 Mrd.

Euro Büroimmobilien  
im Management

Top 10

Investmentmanager  
europäischer Immobilien<sup>1</sup>

~2,8 Mrd.

Euro durchschnittliches  
Transaktionsvolumen Büro-  
immobilien p. a. 2015 – 2020

> 800

erfahrene Spezialisten

> 47 Mrd.

Euro Assets under Management

~16,7 Mrd.

Euro Transaktionsvolumen  
Büroimmobilien 2015 – 2020

Stand Q4 2020

<sup>1</sup> Laut der führenden Branchenrangliste von Institutional Real Estate, veröffentlicht 2020

## PATRIZIA GrundInvest

Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA AG. Diese wurde vor 37 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 47 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas. Um privaten und (semi-)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. Unter der Verantwortung einer Führungsriege mit jeweils mehr als 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.

17

Fonds seit 2016  
von PATRIZIA GrundInvest  
gemanagt

rd. 1,2 Mrd.

Euro Investitionsvolumen  
in Fonds, betreut durch  
PATRIZIA GrundInvest

> 5.000

Privatanleger vertrauen  
PATRIZIA GrundInvest

Werte gerundet

## Wichtige Hinweise

Die Angaben zu diesem Beteiligungsangebot sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches 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, inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Personen 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. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. 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 inklusive 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/augsburg-nuernberg/](http://www.patrizia-immobilienfonds.de/augsburg-nuernberg/) verfügbar.

© PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand der Produktinformation: April 2021

**PATRIZIA GrundInvest**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag  
[www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de)

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