



IMMOBILIENFONDS

# PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

## Vielfältiger Mix im Szeneviertel

Als bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands nimmt Berlin auch wirtschaftlich eine bedeutende Rolle ein: Die Bundeshauptstadt ist Start-up-Metropole, Dienstleistungszentrum, Kongress- und Messestandort und zählt als Touristenmagnet zu den beliebtesten Städtereisezielen in Europa. Das Anlageobjekt im Szeneviertel Prenzlauer Berg setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen und bietet einen vielseitigen Mix aus verschiedenen Nutzungsarten und ebenso unterschiedlichen Mietern. Es sind Auszahlungen in Höhe von **Ø 4,0%<sup>1</sup>** p. a. vor Steuern geplant.

### STANDORT BERLIN

- I Zwischen 2007 und 2017 stieg das Bruttoinlandsprodukt Berlins um Ø 2,1% pro Jahr, während es im Vergleichszeitraum bundesweit um 1,2% zunahm.
- I Größter Wachstumsmotor der Hauptstadt ist der Dienstleistungssektor, in dem rd. 85% aller Beschäftigten tätig sind. Zu den größten Arbeitgebern Berlins zählen Deutsche Bahn, Charité, Vivantes, Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Siemens AG, Deutsche Post DHL, Deutsche Telekom und Daimler. Zudem verfügt Berlin über eine bedeutende Gründerszene.
- I Mit über 31 Mio. Übernachtungen p. a. gehört Berlin neben London und Paris zu den Top-3-Reisezielen bei europäischen Städtereisen. Knapp 13 Mio. Gäste pro Jahr, davon rund 40% aus dem Ausland, sorgen für eine Brutto-Wertschöpfung in Höhe von 12 Mrd. Euro.

### 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 4,0%<sup>1</sup> p. a. vor Steuern angestrebt.

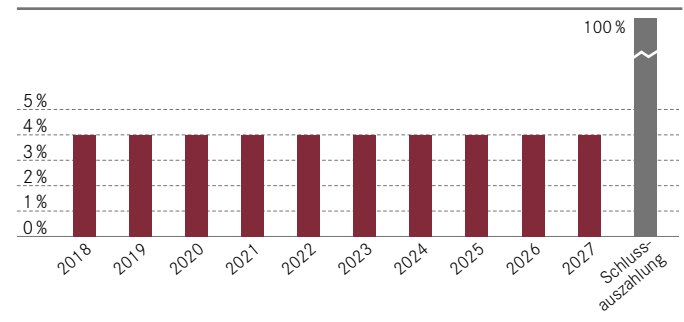
### DAS INVESTITIONSOBJEKT

- I Das Anlageobjekt befindet sich im Ortsteil Prenzlauer Berg, direkt an der Landsberger Allee, eine der Hauptverkehrsadern Berlins, und ist sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt angeschlossen.
- I Das Gebäude-Ensemble mit einer vermietbaren Fläche von rd. 35.239 qm und ca. 469 Kfz-Stellplätzen bietet einen breit gestreuten Nutzungsmix aus Büro, Gesundheit, Einzelhandel sowie Hotel, Hostel und Parken.
- I Die Vermietung an eine Vielzahl an Mietern aus unterschiedlichen Branchen sorgt für eine breite Diversifizierung.

### GEPLANTE FINANZIERUNGS- UND PROGNOSEDATEN <sup>2</sup>

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	64.342.500 (53,7%)
Fremdkapital	55.400.000 (46,3%)
Gesamtinvestition	119.742.500 (100,0%)
Angestrebter Verkauf <sup>3</sup>	nach ca. 10 Jahren
Zinsfestschreibung <sup>4</sup>	bis zum 31.08.2028
Tilgung <sup>4</sup>	1% p. a.
Vorauss. durchschnittl. Auszahlungen	4,0% <sup>1</sup> p.a. vor Steuern
Mindestbeteiligung	10.000 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Auszahlung	zeitanteilig zum 30.06. des Folgejahres

### AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN (Prognose) <sup>1,5</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> 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.

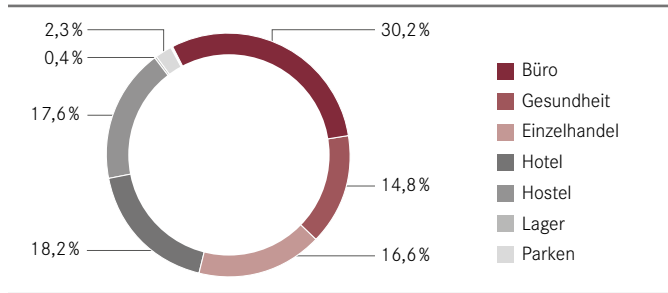
<sup>3</sup> bei entsprechender Marktsituation, bei der die Anlageziele erreicht werden können; ansonsten zum Ende der Dauer der Fondsgesellschaft

<sup>4</sup> bezogen auf die langfristige Fremdfinanzierung; im Rahmen von Sondertilgungen

<sup>5</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 4,0% 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 plangemäß zum 30.06.2019. 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. 121,1% vor Steuern) bzw. positiven Abweichungen (Gesamtrückfluss rd. 159,4% vor Steuern) vgl. S. 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.

## NACH NUTZUNGSARTEN DIVERSIFIZIERT

(Anteil Nutzungsarten an geplanten Mieteinnahmen, Stand: Kaufvertragsabschluss. Rundungsdifferenzen sind möglich)



## ECKDATEN ANLAGEOBJEKT

Gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro, Gesundheit, Einzelhandel, Parken, Hotel und Hostel

### Adresse

Landsberger Allee 117, 117A, 117B/Storkower Straße 160, 162, 10407 Berlin

### Baujahr

**Gebäudeteil Büro, Gesundheit, Einzelhandel, Hotel, Parken:** Baujahr 1998  
**Modernisierung in 2015 und 2017** (zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht abgeschlossen)  
**Gebäudeteil Hostel:** Baujahr 1970 (errichtet als Bürogebäude)  
**kompletter Umbau zum Hostel in 2001/2002**

**Kaufpreis<sup>6</sup>** 99.514.220 Euro

**Grundstücksgröße** 12.271 qm

**Vermietbare Fläche<sup>7</sup>** rd. 35.239 qm

Büro / Gesundheit	13.999 qm
Einzelhandel	3.368 qm
Lager	4.247 qm
Hotel	5.579 qm
Hostel	8.045 qm
Stellplätze	ca. 469 Stück

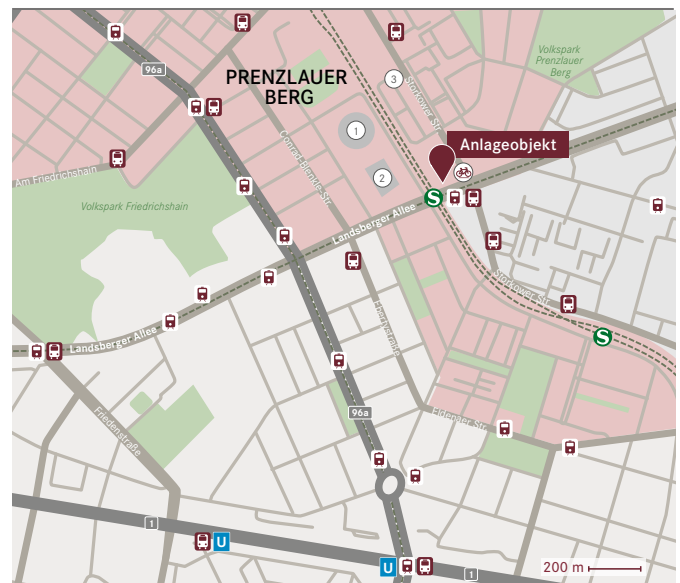
**Vermietungsstand<sup>8</sup>** 100%

<sup>6</sup> Prognose – vgl. hierzu die wichtigen Hinweise auf Seite 94 ff. Abschnitt 9.2 des Verkaufsprospekts

<sup>7</sup> Prognose – Rundungsdifferenzen sind möglich

<sup>8</sup> unter Berücksichtigung der Mietgarantie (Vgl. hierzu Seite 30 ff. Abschnitt 5.2.3.2 des Verkaufsprospekts), zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags ohne Flächen, die nicht kaufpreisrelevant sind

## DIE LAGE



Bus Tram S-Bahn U-Bahn Deezer nextbike

- 1 Velodrom
- 2 Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE)
- 3 Escape Berlin

## PERSPEKTIVEN

### CHANCEN

- I Standort in der dynamischen Metropole Berlin mit sehr guter Verkehrsanbindung.
- I Der vielfältige Nutzungsmix aus Büro, Gesundheit, Einzelhandel, Hotel, Hostel und Parken macht das Anlageobjekt zu einem breit diversifizierten Investment.
- I Auszahlungen von  $\varnothing$  4,0% 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 03.08.2018, 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

### 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.**