

PRODUKTINFORMATION

PATRIZIA GrundInvest Helsinki

Moderne Büros treffen auf sehr gute Infrastruktur



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 Finnland, Helsinki Pulsierende Wirtschaftsregion

Finnland – Innovatives Euro-Land	04
Helsinki – Hauptstadt Finnlands und europäische Metropole	06
Vantaa – Dynamischer Bestandteil der Hauptstadtregion Helsinki	07

2 Das Anlageobjekt

Büroimmobilie direkt am Verkehrsknotenpunkt	09
LEED Platinum – Internationales Zertifikat für nachhaltige Gebäude	11
Bonitätsstarke Mieter aus unterschiedlichen Branchen bieten eine gute Diversifikation	12
ESG-Strategie, unternehmerische Verantwortung	14

3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Helsinki

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 Heibroek
Geschäftsführer
PATRIZIA GrundInvest

angesichts anhaltend niedriger Zinsen und der teils turbulenten Entwicklungen an den Aktienmärkten entscheiden sich immer mehr Menschen bei der Zusammensetzung ihres persönlichen Vermögensportfolios für Immobilieninvestments. Neben attraktiven Ertragsaussichten können hochwertige Immobilienobjekte in gefragten Lagen auch einen angemessenen Inflationsschutz bieten.

Wir freuen uns, Ihnen mit dem PATRIZIA GrundInvest Helsinki ein entsprechendes Beteiligungsangebot präsentieren zu können. Eine Investition in ein neuwertiges, zertifiziertes und modernes Büroobjekt mit sehr guter Verkehrsanbindung. Das Anlageobjekt befindet sich in der Hauptstadtregion Helsinki. Von den rd. 5,5 Mio. Einwohnern Finnlands leben rd. 1,2 Mio. Menschen in der Hauptstadtregion – eine der am schnellsten wachsenden und wirtschaftsstärksten Regionen Europas.



Joachim Fritz
Geschäftsführer
PATRIZIA GrundInvest

Das Beteiligungsangebot bietet zum einen eine granulare, breit diversifizierte Vermietung an eine Vielzahl von Mietern in der wirtschaftlich dynamischen Hauptstadtregion Helsinki. Zum anderen bietet die zentrale Lage am Fernbahnhof zwischen der Innenstadt und dem Flughafen von Helsinki eine sehr gute Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und somit gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment. Das Anlageobjekt überzeugt durch einen attraktiven, breit diversifizierten Mietermix aus verschiedenen Branchen sowie bonitätsstarken Mietern. Beides sind grundlegende Faktoren, um stabile Erträge im Rahmen der Kapitalanlage generieren zu können.

Profitieren Sie unter anderem von folgenden Rahmenbedingungen:

- ◆ Exponierte Lage mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung in der dynamischen Hauptstadtregion Helsinki
- ◆ Neuwertiges Bürogebäude mit LEED-Platinum-Zertifikat und eine Vielzahl von bonitätsstarken Mietern schaffen die Grundlage für stabile Einnahmen¹
- ◆ Auszahlungen von ø 4,5% p. a. nach Steuern geplant¹

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 36 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 45 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 Helsinki zu begrüßen.

Andreas Heibroek

Joachim Fritz

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



Dom Helsinki



1 Finnland, Helsinki Pulsierende Wirtschaftsregion

Finnland – Innovatives Euro-Land

Als eines der fünf nordischen Länder ist Finnland für sein hohes Bildungsniveau, Sicherheit, Stabilität sowie einen vertrauenswürdigen Finanzmarkt bekannt. Zudem ist es das einzige Euro-Land der nordischen Länder. Rund ein Drittel des landesweiten Bruttoinlandsprodukts wird in der Region Helsinki erwirtschaftet.

Wettbewerbsfähige Volkswirtschaft im Norden

AA+

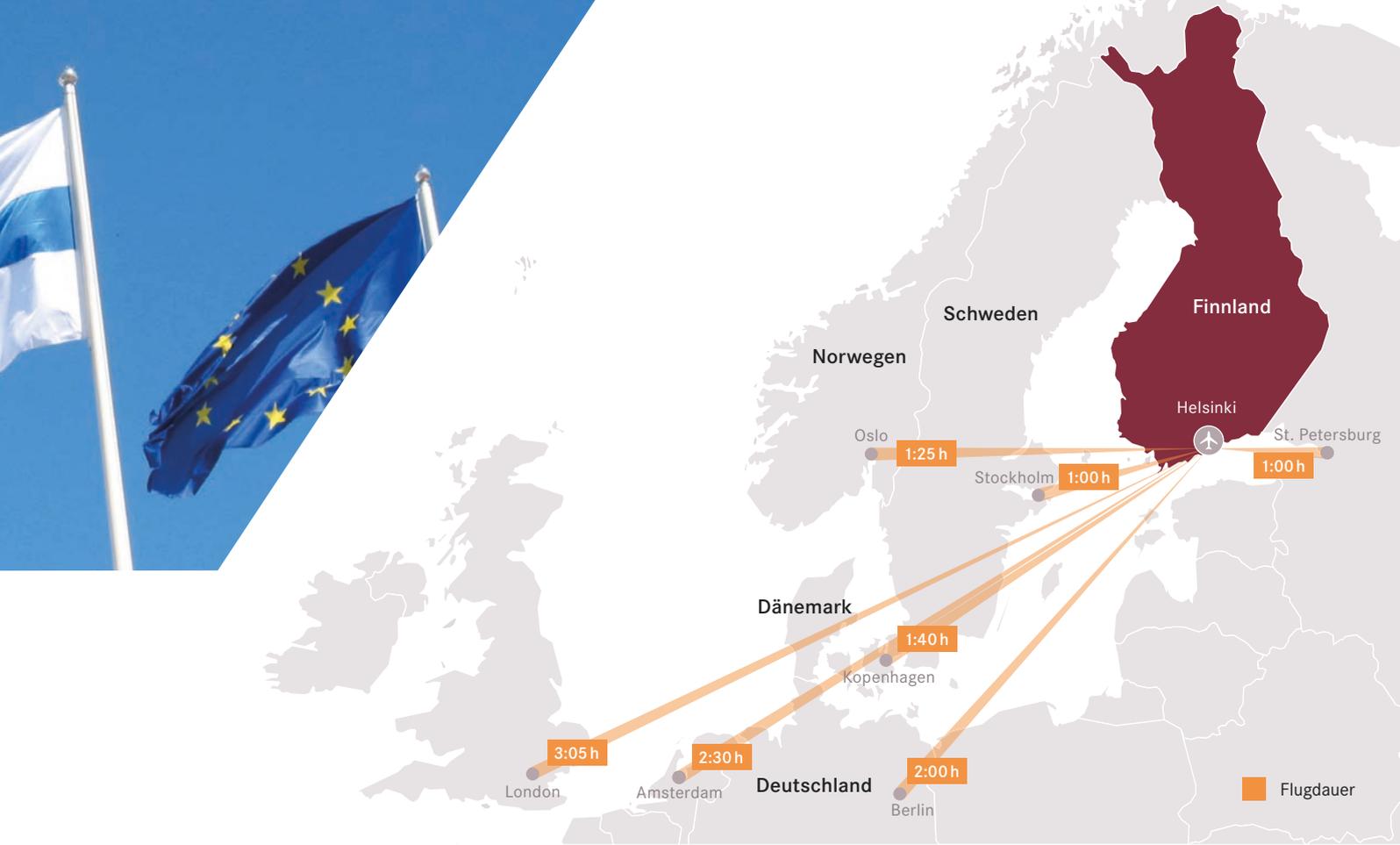
Bonität Finnland
Fitch Ratings
Stand: 01/2020

Die finnische Wirtschaft punktet seit vielen Jahren mit ihrer hohen Innovationskraft. Das Bruttoinlandsprodukt für 2018 liegt bei rd. 42.100 Euro pro Kopf und somit über dem deutschen Vergleichswert (rd. 40.300 Euro). Im Jahr 2019 wurde das Land zum siebten Mal in Folge vom Fonds für Frieden als stabilstes Land der Welt eingestuft. Zudem belegte Finnland in den letzten Jahren regelmäßig Spitzenplätze beim Global Innovation Index, welcher die Innovationskraft von Staaten anhand unterschiedlicher Kriterien bewertet.

Hochentwickelter Dienstleistungssektor, starker Handel und Hightech

Den größten Anteil an der finnischen Wirtschaftsleistung macht der Dienstleistungssektor mit rd. 59% aus. Zu den wichtigsten Bereichen zählen Information und Kommunikation. Die Industrie trägt mit rd. 25% zum finnischen Bruttoinlandsprodukt (BIP) bei.

Finnland ist stark in die Weltwirtschaft integriert. Die wichtigsten Handelsbeziehungen bestehen mit Deutschland, Schweden, dem Vereinigten Königreich, den Vereinigten Staaten, den Niederlanden, Russland und China. Für den Außenhandel ist das verarbeitende Gewerbe der wichtigste Wirtschaftszweig. Dazu zählen Elektronik, Maschinen- und Fahrzeugbau und andere Metallergzeugnisse, die Forstindustrie sowie der Chemiesektor.



Wirtschaftliche Kennzahlen 2018

	Finnland	Deutschland	EU – 28
BIP je Einwohner	42.100 €	40.300 €	30.900 €
Wirtschaftswachstum	1,7%	1,5%	2,0%
Inflationsrate	1,2%	1,9%	1,9%
Erwerbslosenquote (20 – 64 Jahre)	6,8%	3,3%	6,7%

Glückliche Finnen

Bereits zum achten Mal ist im Jahr 2020 der World Happiness Report erschienen, ein Kompass darüber, wo die Menschen auf der Welt am glücklichsten mit ihrem Leben und Umfeld sind. Hier hatten in den letzten Jahren stets die skandinavischen Länder die Nase vorn. Auch in der aktuellsten Erhebung wurde dies noch einmal bestätigt: Im Norden Europas sind die Menschen in ihrem Alltagsleben am glücklichsten. Allen voran – Finnland.

Finnland führte bereits 2018 und 2019 die Zufriedenheitsliste an.



Helsinki – Hauptstadt Finnlands und europäische Metropole

Der europäische Binnenmarkt hat sich zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsräume der Welt entwickelt. Strukturstarke Wirtschaftsräume sollten auch in den kommenden Jahren Arbeitnehmer anziehen und zu einem erhöhten Bevölkerungswachstum führen. Eine wesentliche Rolle in Finnland spielt hierbei die Hauptstadtregion Helsinki.

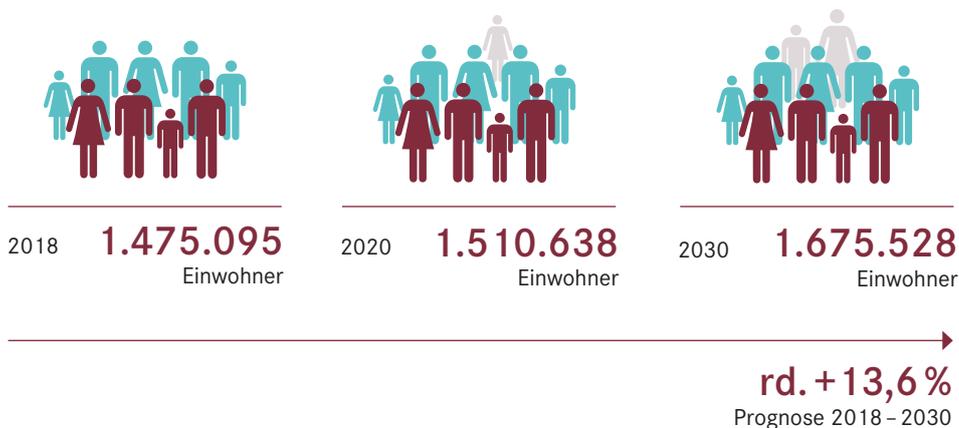
Eine der wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen in Europa

Europäische Metropolräume wie Helsinki sind die Motoren der wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Entwicklung in der Europäischen Union. In Metropolregionen verdichten sich Bevölkerungswachstum und Wirtschaftspotenzial. Die Gebiete sind Drehscheiben für den Austausch von Wissen, Kultur und Informationen, Sitz von Behörden und Ministerien, sowie von Institutionen wie Banken, Börsen und Versicherungsgesellschaften. Weitere Voraussetzungen für das dynamische Wachstum sind gute Verkehrs- und IT-Infrastrukturen sowie eine Dichte von Hochschulen und Forschungseinrichtungen – die Hauptstadtregion Helsinki ist in dieser Beziehung gut positioniert. Alle diese positiven Faktoren, gekoppelt mit einem höheren Einkommensniveau, machen die Region Helsinki zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Unternehmen, Arbeitnehmer und Selbstständige im Vergleich zu Städten außerhalb dieser Region.

Metropolregionen wachsen weiter

Wachstumszentren wie Helsinki verzeichnen gegenüber stagnierenden Regionen einen überproportionalen Bevölkerungszuzug und damit einen steigenden Bedarf an Gewerbe- und Wohnraum. Hier werden zugleich auch grundsätzlich höhere Einkommen erwirtschaftet, die auf dem Immobilienmarkt nachfragewirksam werden.

Bevölkerungswachstum Region Helsinki (Prognose)



Vantaa – Dynamischer Bestandteil der Hauptstadtregion Helsinki

Das Anlageobjekt befindet sich in der Hauptstadtregion Helsinki, direkt am Bahnhof in Vantaa/Tikkurila und somit in zentraler Lage zwischen Helsinkis Innenstadt und dem internationalen Flughafen Helsinki-Vantaa. Die Hauptstadtregion besteht aus den Städten Helsinki, Espoo, Vantaa und Kauniainen.

rd. 1,2 Mio.
Einwohner hat die
Hauptstadtregion
Helsinki



Viertgrößte Stadt Finnlands und Verkehrsdrehscheibe

Vantaa ist mit etwa 220.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Finnlands und grenzt unmittelbar nördlich an Helsinki. Seit Längerem wird diskutiert, die einzelnen Städte des Großraums – neben Helsinki auch die Städte Espoo, Vantaa und Kauniainen – zu einem „Groß-Helsinki“ zu vereinen. Die Stadt Vantaa beherbergt den internationalen Flughafen Helsinki-Vantaa und ist somit sehr eng mit der Hauptstadt Finnlands verflochten.

Das Anlageobjekt befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Vantaa im Stadtbezirk Tikkurila. Tikkurila ist das Stadtzentrum Vantaas und neben dem Flughafenareal der wichtigste Büro- und Geschäftsstandort der Stadt. In Tikkurila haben sich zudem Behörden der Stadt und weitere öffentliche Einrichtungen niedergelassen. Damit gilt Tikkurila als Verwaltungszentrum der Stadt. Gleichermassen ist der Stadtteil die Drehscheibe zwischen Flughafen und dem Zentrum Helsinkis – insbesondere durch die „Ring Rail Line“. Die strategische, zentrale Lage und damit verbundene gute Erreichbarkeit hat den Bahnhof Tikkurila zu einem der drei verkehrsreichsten in Finnland gemacht.



13 Min.
bis ins Zentrum
von Helsinki

Wachstumsstandort und ÖPNV-Knotenpunkt

Mit einer schnell wachsenden Bevölkerung zählt Vantaa/Tikkurila zu den dynamischsten Standorten im Norden der Hauptstadtregion Helsinki. In den nächsten Jahren sollen allein in Tikkurila mehr als 6.000 neue Wohnungen entstehen, um dem anhaltenden Zuzug gerecht zu werden.

Der ÖPNV in der Hauptstadtregion Helsinki baut auf Busse, Straßenbahnen, U-Bahnen, S-Bahnen und Fähren. Dabei ist das Verkehrssystem auf das Zentrum Helsinkis ausgerichtet. Der Anschluss des Anlageobjekts ist an den ÖPNV durch den Bahnhof Tikkurila sehr gut – auch an das regionale und überregionale Schienennetz. Helsinkis Zentrum liegt rd. 13 Minuten entfernt, der internationale Flughafen „Helsinki-Vantaa“ liegt nordwestlich in etwa 6 km Entfernung. Die Fahrt mit der Bahn vom Anlageobjekt zum Flughafen dauert etwa 10 Minuten.

10 Min.
bis zum Flughafen
Helsinki-Vantaa

Büromarkt in Finnland – Vermietungspraxis

Die Vermietungspraxis auf dem finnischen Büromarkt ist vielfältig und die Bedingungen der Mietverträge unterscheiden sich teils erheblich.

In Multi-Tenant-Bürogebäuden sind Mieten meist Bruttomieten, die die Betriebskosten enthalten. Betriebskosten können den Mietern auch separat in Rechnung gestellt werden. Typische Betriebskosten für Büroflächen variieren zwischen 4,50 und 5,50 Euro/qm p. M., je nach Lage und Beschaffenheit des Gebäudes. Es ist zudem üblich, eine feste Mietdauer von drei oder fünf Jahren zu vereinbaren, nach deren Ablauf der Vertrag auf unbestimmte Zeit mit der vereinbarten Kündigungsfrist fortgesetzt wird. Längere Mietvertragslaufzeiten sind in der Regel in größeren Büroeinheiten üblich. Typische Kündigungsfristen sind drei, sechs oder zwölf Monate.

Die in Vantaa für Büroflächen erzielte Spitzenmiete wird derzeit mit 20,00 Euro/qm p. M. angegeben. Marktübliche Büro-Spitzenmieten vergleichbarer Bürostandorte liegen zwischen 22,50 Euro/qm und 24,50 Euro/qm p. M. Die Durchschnittsmieten der Büroflächen im Anlageobjekt liegen derzeit zwischen 19,00 – 20,00 Euro/qm p. M. Dies unterstreicht die Attraktivität des Anlageobjekts.

2 Das Anlageobjekt

Büroimmobilie direkt am Verkehrsknotenpunkt

Bei dem Gebäudeensemble handelt es sich um ein Geschäftszentrum, das in den Jahren 2015 bis 2017 fertiggestellt wurde. Dieses setzt sich aus mehreren Eingangsbereichen, einem Bus-Terminal, einem Shopping-Center, multifunktionellen Büroflächen und einem Parkhaus zusammen. Der Bahnhof ist unmittelbar mit dem Geschäftszentrum verbunden. Das Anlageobjekt umfasst die Büroflächen und Teile der Parkgarage.

Anlageobjekt

Büroflächen und
Teile der
Parkgarage

Besonderheiten des Gebäudes sind seine exponierte Lage am ÖPNV-Knotenpunkt, eine nachhaltige Bauweise (LEED-Platinum-Zertifikat), die sehr gute Mikrolage und der unmittelbare Zugang zur Nahversorgung im darunter gelegenen Shopping-Center. So bietet das Anlageobjekt den Mietern und deren Beschäftigten ein attraktives Arbeitsumfeld inmitten der Hauptstadregion Helsinki. Zudem befindet sich direkt angrenzend der Bahnhof Tikkurila. Vom Shopping-Center (ca. 10 Mio. Besucher pro Jahr) in den unteren Geschossen besteht eine bauliche Verbindung zu den Bahngleisen des Bahnhofs. Darüber hinaus befindet sich auch der Busbahnhof innerhalb des Geschäftszentrums.





Das Anlageobjekt – Büroimmobilie in Finnland

Adresse	Ratatie 11, FIN-01300 Vantaa (Hauptstadtregion Helsinki)
Baujahr	2015 / 2017
Vereinbarter Immobilienwert	65.500.000 €
Verkehrswert gemäß Gutachten	66.420.000 €
Grundstücksgröße	rd. 8.842 qm wovon rd. 5.224 qm über Teileigentum dem Anlageobjekt zugeordnet sind
Vermietbare Fläche	rd. 14.320 qm
Büro	10.680 qm
Praxis	3.427 qm
Lager	148 qm
Sonstiges	66 qm
Stellplätze	500 wovon 225 als Teileigentum dem Anlageobjekt zugeordnet sind
Vermietungsstand¹	100 %
Anzahl der Geschosse (Büroflächen) oberirdisch	8 (zw. 4. und 11. Etage)

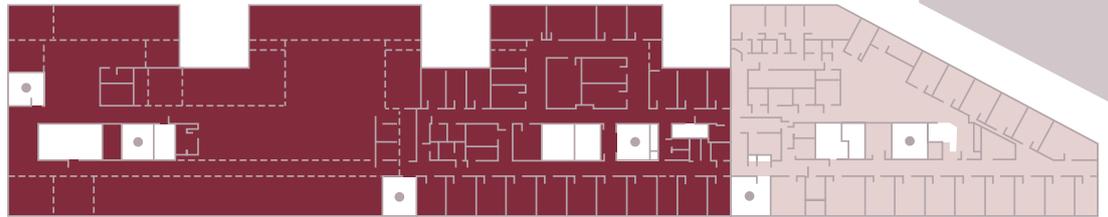
Rundungsdifferenzen sind möglich

Durchdachte Bauweise, markante Architektur

Das Gebäude wurde in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und verfügt über eine metallblechverkleidete Fassade mit 3-fach-verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Die besondere Fassaden- und Dachgestaltung verleiht dem Objekt eine markante Architektur. Die Grundrisse sind unregelmäßig, im Groben aber nahezu rechteckig, wobei in den Etagen 4 bis 8 je drei Rücksprünge realisiert wurden, die Lichthöfe entstehen lassen. Die Büro-Bauteile werden über je einen eigenen Eingangsbereich auf Straßenebene und über je einen zentralen Erschließungskern mit Personenaufzügen nebst Treppenhaus erschlossen. Gebäudetechnische Anlagen wurden im Wesentlichen als Dachaufbauten realisiert. Die Ebenen 4 bis 11 werden überwiegend als Büroflächen genutzt, Lager- und Sozialflächen befinden sich im Untergeschoss.

¹ Stand: 31.10.2019 (unter Berücksichtigung der Mietgarantie)

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



Grundriss Anlageobjekt – Beispielhafte Darstellung

Die Büroflächen auf den Etagen 4 bis 7 können miteinander kombiniert werden, um großflächige Mieteinheiten zu realisieren. Teilweise erstrecken sich die Mieteinheiten horizontal und vertikal über die Gebäudeteile. Die Büroflächen wurden weitgehend in Zellen-/Gruppenbüros unterteilt, in Teilen auch als Großraumbüros ausgebaut. Einige Mieter haben offene Aufenthaltsflächen für ihre Mitarbeiter geschaffen. Der gute Ausbau-/Ausstattungsstandard der Büroräume zeichnet sich durch Doppelfußböden, abgehängte Decken mit Einbauleuchten, Heizung/Lüftung/Klimatisierung über Gebläsekonvektoren und Sprinkleranlagen sowie außenliegende Sonnenschutzelemente aus.

Unter Berücksichtigung der Anzahl und Lage der Sanitärbereiche, der Erschließungskerne sowie der Grundrisse ist eine Vermietung an mehrere Parteien pro Ebene und je Bauteil ohne größere Umbauten möglich. Die Beheizung des Objekts erfolgt per Fernwärme über Paneelheizkörper und Radiatoren. Die Belüftung regelt ein mechanisches Zu-/Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung.

LEED Platinum – Internationales Zertifikat für nachhaltige Gebäude



In Zeiten knapper werdender Ressourcen gewinnt das Thema Nachhaltigkeit entscheidend an Bedeutung – schließlich entfallen fast 40% des weltweiten Primärenergiebedarfs auf den Bau und Betrieb von Gebäuden. Das Anlageobjekt ist ein gutes Beispiel für ein modernes, nachhaltiges Bürogebäude und verfügt mit LEED Platinum über die höchstmögliche Zertifizierung.

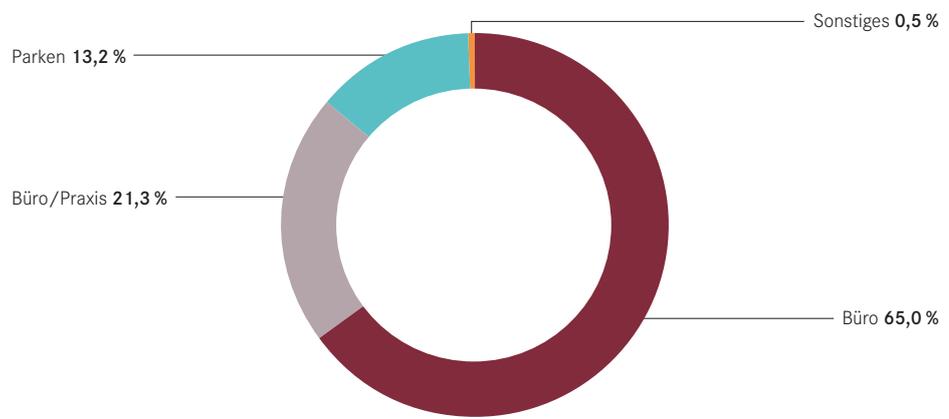
Mit LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) hat das U.S. Green Building Council ein weltweit erfolgreiches Klassifizierungssystem für nachhaltige Gebäude entwickelt, das nunmehr auch in Deutschland zunehmend an Bedeutung gewinnt. Der durch die LEED Zertifizierung belegte, schonende Umgang mit Ressourcen und ein deutlich reduzierter Primärenergiebedarf bringen klare Vorteile.



Bonitätsstarke Mieter aus unterschiedlichen Branchen bieten eine gute Diversifikation

Insgesamt gibt es im Anlageobjekt 20 unterschiedliche Mieter. Nahezu die Hälfte dieser Mieter sind staatlich bzw. mit staatlichem Hintergrund.¹ Die geplanten Nettomieteinnahmen belaufen sich auf rd. 3,8 Mio. Euro p. a.

Nutzungsarten, Anteil der Nettomieteinnahmen



Die Hauptmieter im Detail:



Metsähallitus – staatliches Unternehmen – Verwaltung

Metsähallitus ist ein staatseigenes Unternehmen, welches für die Verwaltung der Land- und Wasserflächen im Eigenbestand der Republik Finnland verantwortlich ist. Etwa 1.200 Mitarbeiter an 42 Standorten verwalten eine Fläche, die ca. ein Drittel Finnlands ausmacht. Metsähallitus hat seinen Hauptsitz 2017 in das Anlageobjekt verlegt.



Vapo Oy – mehrheitlich staatliches Unternehmen – Energiesektor

Vapo ist ein mehrheitlich staatliches finnisches Unternehmen, das Energie aus heimischen Ressourcen wie Torf und Holzbrennstoffen erzeugt. Vapo produziert auch Torf- und Pflanzennährstoffe und entwickelt umwelttechnische Lösungen. Vapo beschäftigt rd. 1.000 Mitarbeiter.



Hospital District of Helsinki and Uusimaa (Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä) – kommunale Organisation – Gesundheitswesen

Der Hospital District of Helsinki and Uusimaa (HUS) ist eine von den Kommunen unterstützte Organisation und der größte öffentliche Gesundheitsdienstleister Finnlands. Im Jahr 2018 beschäftigte HUS etwa 25.000 Mitarbeiter (zweitgrößter Arbeitgeber in Finnland) und versorgte etwa 2,2 Mio. Menschen. Im Anlageobjekt betreibt die HUS eine Kinderpsychiatrie.

Senaatti

Senate Properties (Senaatti-kiinteistöt) – staatliches Unternehmen – Verwaltung

Senate Properties ist ein staatliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, das die Mehrheit der Immobilien im Besitz der Republik Finnland verwaltet. Die im Anlageobjekt von Senate Properties gemieteten Räumlichkeiten werden von der Polizeibehörde von Ost-Uusimaa genutzt, wo Bürger ihre Pässe, Personalausweise und Genehmigungen beantragen und erneuern können.



Suomen Terveystalo Oy – börsennotiertes Unternehmen – Gesundheitswesen

Terveystalo ist ein börsennotiertes Dienstleistungsunternehmen im Gesundheitswesen. Gemessen am Umsatz ist das Unternehmen der größte Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen in Finnland. Im Jahr 2018 wurden 3,5 Mio. Arztbesuche und 1,2 Mio. Einzelkunden gezählt. Terveystalo betreibt im Anlageobjekt ein medizinisches Vollversorgungszentrum.



Barona Oy – privates Unternehmen – Personaldienstleistung

Barona wurde 1999 in Helsinki gegründet und ist im Personalbereich tätig. Baronas Dienstleistungsangebot umfasst u.a. Zeitarbeit sowie direkte Rekrutierungs- und Outsourcingdienstleistungen. Das Unternehmen rekrutiert jährlich etwa 30.000 Arbeitskräfte. Barona ist in zehn Ländern tätig und beschäftigt etwa 700 Personen.



Rantalainen Oy Helsinki – privates Unternehmen – Finanzwesen

Rantalainen Accounting Services wurde 1972 gegründet und ist eine autorisierte Gruppe, die aus über 40 Standorten in Südfinnland Dienstleistungen in den Bereichen Finanzmanagement, Buchhaltung, Controlling, Reporting und Rechnungsprüfung anbietet.

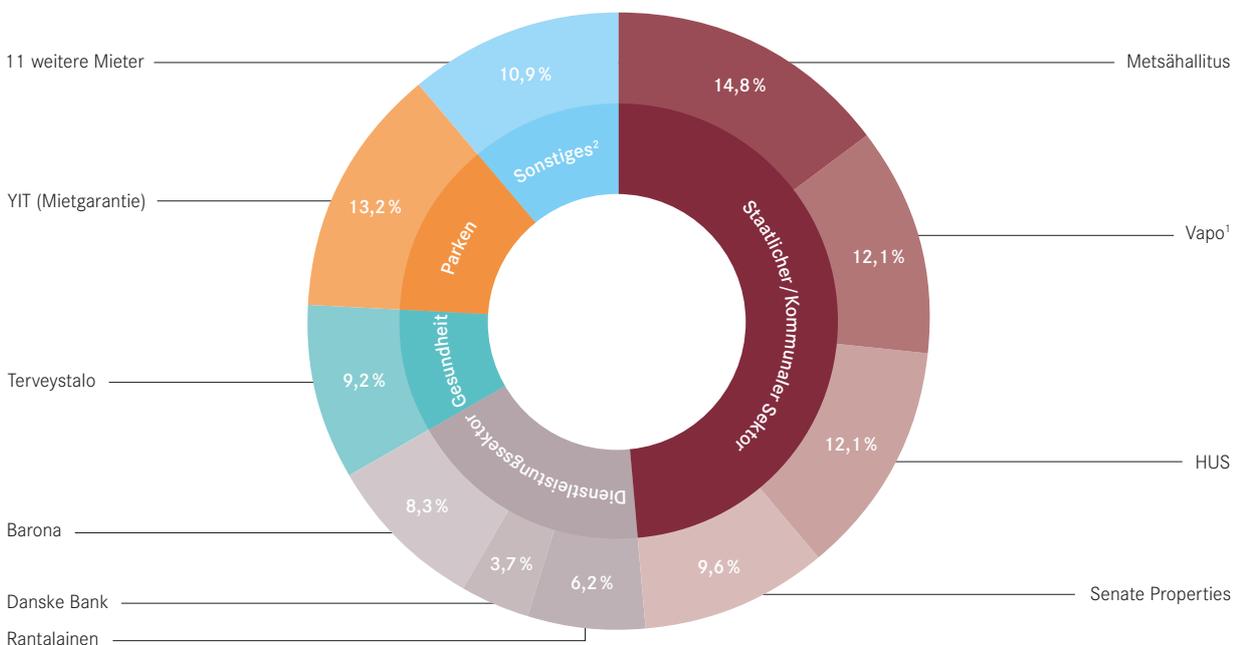


Danske Bank A/S – Bank – Finanzwesen

Die Danske Bank Gruppe bietet umfassende Bankdienstleistungen für private, geschäftliche und institutionelle Kunden in ganz Nordeuropa an. In Finnland werden derzeit fast 1 Mio. Privatkunden und etwa 90.000 Geschäfts- und institutionelle Kunden betreut.

Zum Stand 01.01.2020 beträgt die gewichtete, durchschnittliche Mietvertragsdauer rd. 3,6 Jahre. Das nachfolgende Diagramm illustriert die homogene Mieterstruktur.

Ausgewählte Mieter – Anteil an Gesamtmieteinnahmen (Prognose – Rundungsdifferenzen möglich)



¹ Vapo wurde dem staatlichen/kommunalen Sektor zugeschlagen, da mehrheitlich in Staatsbesitz

² Auf eine Aufteilung nach Sektoren wurde bei den „sonstigen“ Mietern verzichtet

ESG-Strategie, unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit – von Beginn an

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ hat mittlerweile 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.

Für PATRIZIA ist es wichtig, Wachstum nachhaltig zu erreichen, denn „gesunde“ Gesellschaften und eine intakte Umwelt bilden die Grundlage für die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA und sind Kernelemente für langfristigen Erfolg.

Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über 45 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.

Nachhaltigkeit ist bei PATRIZIA Chefsache

ESG-/Nachhaltigkeits-Komitee:

Die ESG-Strategie von PATRIZIA umfasst die Bereiche Environmental (Ökologie und Umweltschutz), Social (soziale und gesellschaftliche Verantwortung) und Governance (Unternehmensführung). Das gesamte ESG-Programm der PATRIZIA Gruppe ist auf der obersten Unternehmensebene angesiedelt. Eine eigens bestellte Nachhaltigkeitsmanagerin organisiert und koordiniert alle relevanten Aufgabenstellungen im Rahmen der konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie.

Umweltschutz durch Einsparung von CO₂

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 (CO₂) ist weltweit für rund 80% der Treibhausgase verantwortlich, welche unter anderem für die Erderwärmung verantwortlich gemacht werden. Bis 2030 hat sich die EU darauf verständigt, die Emissionen um 40% 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 erneuerbare Energien umgestellt
- ◆ 2020 erfolgt ebenfalls die Umstellung des Frankreich-Portfolios

Durch diese nachhaltigen Maßnahmen werden jährlich rund 40.000 Tonnen umweltschädliche CO₂-Emissionen eingespart und maßgeblich natürliche Ressourcen geschont.



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 (Green PropTech).

20 Jahre
PATRIZIA Children
Foundation

Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

PATRIZIA Children Foundation:

PATRIZIA legt Wert darauf, einen angemessenen Teil des geschäftlichen Erfolges an die Gesellschaft zurückzugeben. Das war auch der Grund, warum vor nun bereits 20 Jahren die PATRIZIA Children Foundation gegründet wurde. Mit dem langjährigen Know-how und einem hohen persönlichen Engagement werden seit 1999 weltweit Orte erschaffen, die Kindern und Jugendlichen Geborgenheit, Sicherheit, Kraft und Perspektive geben.

- ◆ Insgesamt konnte bereits mehr als 220.000 Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt durch Zugang zu Bildung die Chance auf eine bessere Zukunft ermöglicht werden
- ◆ Die PATRIZIA Gruppe übernimmt sämtliche Verwaltungskosten der PATRIZIA Children Foundation
- ◆ Jede Spende fließt zu 100% in den Bau von Schulen, Krankenhäusern etc.
- ◆ 2020: Auflage „Corona Fund Education Healthcare“

2020
Neuer Corona
Hilfsfonds gestartet

Als Reaktion auf die gegenwärtige Krise hat die PATRIZIA Children Foundation einen „Corona Fund Education Healthcare“ eingerichtet, damit die Children Center ihre Arbeit weltweit fortsetzen können. Der Fonds kann einerseits kurzfristig Mittel zur Verfügung stellen beispielsweise für Kinder, die durch die Schließung eines Children Center keine warme Mahlzeit mehr am Tag erhalten, und verfolgt andererseits auch längerfristige Ziele. Dazu gehören bessere Hygienemaßnahmen, um die Auswirkung künftiger Epidemien zu minimieren, aber auch die Förderung von E-Learning durch entsprechendes Equipment und die erforderliche Infrastruktur.

Bis heute hat die PATRIZIA Children Foundation in weltweit elf Ländern insgesamt 17 Einrichtungen gebaut, darunter Schulen, Krankenhäuser und Children Center. Weitere Engagements beispielsweise in Nairobi, Kenya sind schon in Planung.

Mehr Informationen unter
www.patrizia.foundation



3 Der Fonds im Überblick PATRIZIA GrundInvest Helsinki

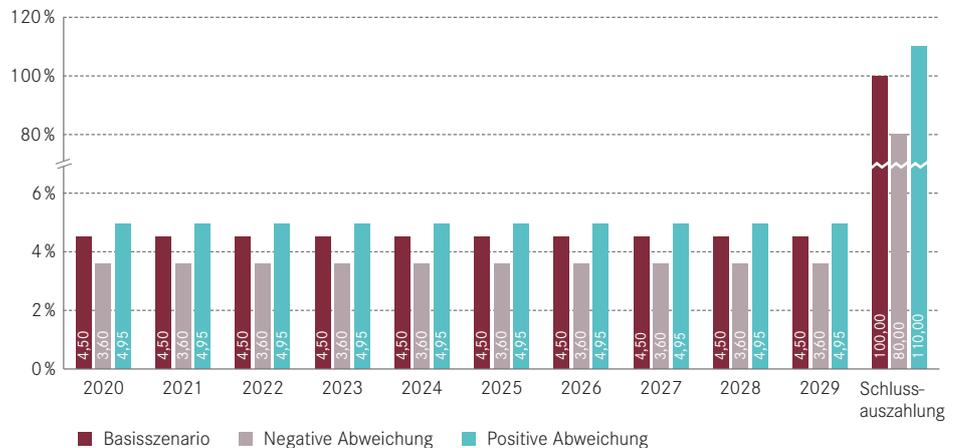


Wesentliche Rahmenbedingungen und Eckdaten des Beteiligungsangebots

Art des Investmentvermögens	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der PATRIZIA GrundInvest Helsinki 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“).
Art der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft	Mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bestellt.
Verwahrstelle	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.
Anlagestrategie und mögliche Dauer der Fondsgesellschaft	Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb – wie im Verkaufsprospekt beschrieben – grundsätzlich für die Dauer der Fondsgesellschaft gehalten werden soll bzw. dass sofern eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, bei entsprechender weiterer Markteinschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Verkauf erfolgen kann, nach Möglichkeit jedoch nicht vor Ablauf von rd. zehn Jahren nach Erwerb der Immobilie. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB. Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft gemäß Anlagebedingungen kann dabei unter bestimmten Umständen durch Beschluss der Anleger in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen verlängert werden.
Anlageziel für das Investmentvermögen	Die Anleger sollen in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjekts anteilig partizipieren. Während der möglichen Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren wird, bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag), eine durchschnittliche Auszahlung von rd. 4,5 % p. a. nach Steuern an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.
Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	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 nach Steuern dargelegt:

Auszahlungen von
 ø 4,5% p. a. nach
 Steuern angestrebt

Aussichten für die Auszahlungen (Prognose)



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. (nach 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 30.06.2021. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen.

Das Szenario „Negative Abweichung“ unterstellt eine negative Abweichung (minus 20%) bei den jährlichen Ausschüttungen/Entnahmen sowie den Veräußerungserlösen im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation. Das Szenario „Positive Abweichung“ unterstellt eine positive Abweichung (plus 10%) bei den jährlichen Ausschüttungen/Entnahmen sowie den Veräußerungserlösen im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation. Die genannten Rentabilitätskennziffern des Fonds verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) und nach allen Kosten und Steuern auf Fondsebene, individuelle Kosten und Steuern auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind nicht berücksichtigt. Etwaige erfolgsabhängige Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden nicht berücksichtigt.

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 des Anlageobjekts

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des 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 Pachteinahmen basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2019 von 1,1%, für das Jahr 2020 von 1,5%, für das Jahr 2021 von 1,6% und von 2022 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von 1,8% p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme 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 über die geplante Fondslaufzeit von rd. zehn Jahren durchschnittlich pro Jahr über alle Miet- und Pachtflächen hinweg folgende Nachvermietungskosten angesetzt: Kosten für Leerstand und miet- bzw. pachtfreie Zeiten, Ausbaukosten und Maklerkosten in Höhe von rd. 14,3% bezogen auf die Jahresbruttomiete. Die vorstehend genannten Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge.

Ferner wurde für das Anlageobjekt Bewirtschaftungspauschale kalkuliert, die über die angestrebte Fondslaufzeit u.a. an die Bewirtschaftungsgesellschaft entrichtet wird in Höhe von rd. 15,9% p. a. der Jahresbruttomiete. Diese Pauschale beinhaltet auch die Kosten für die Bewirtschaftung, Verwaltung, Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Wartung der Immobilie und der technischen Einbauten. Die vorstehend genannten Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaften insgesamt eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 83% sowie für die Immobiliengesellschaft von voraussichtlich 0%. 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. Nachteilige tatsächliche Abweichungen von dieser Annahme wirken sich auf die Liquidität und das Ergebnis der Gesellschaften entsprechend aus (soweit nicht abziehbare Vorsteuerbeträge nicht als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können).

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten inklusive Mietausfallwagnis werden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit rd. 9,0% 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.

Emissionskapital

Das Emissionskapital der Fondsgesellschaft beläuft sich auf voraussichtlich 36.470.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag).

Ausgabeaufschlag/ Kosten der Beteiligung	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.
Mindestbeteiligung	Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
Zahlungsweise und -termin	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.
Platzierungsfrist	Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der Platzierungsfrist zum 31.12.2021, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2022 verlängern kann.
Platzierungsgarant	PATRIZIA Deutschland GmbH, Augsburg
Kündigung der Beteiligung/ Rückgaberecht der Anteile	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.
Empfehlung	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 äußerst geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, was nachstehend daher nicht weiter berücksichtigt wurde), sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

Steuerliches Ergebnis Die Fondsgesellschaft unterliegt konzeptgemäß als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen daher grundsätzlich der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Nach dem zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Finnland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen steht das Besteuerungsrecht für die Mieterträge sowie für Gewinne aus der Veräußerung des Anlageobjekts ausschließlich Finnland zu, sofern diese Einkünfte tatsächlich in Finnland besteuert werden; die Einkünfte sind dann in Deutschland von der Steuer befreit. Für laufende Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien in Finnland findet der Progressionsvorbehalt in Deutschland keine Anwendung. Der mögliche Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts unterliegt, wenn die Immobilien durch die Fondsgesellschaft und auch der Anteil des Anlegers an der Fondsgesellschaft länger als zehn Jahre gehalten werden, und sofern kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und auch im Übrigen keine gewerblichen Einkünfte anzunehmen sind, nach der derzeit geltenden Rechtslage in Deutschland nicht der Besteuerung. Dies bedeutet in einer exemplarischen Betrachtung, dass die für die geplante Fondslaufzeit angestrebten Auszahlungen von 4,5 % p. a. auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Anlegerebene nach derzeitiger Rechtslage keiner Besteuerung in Deutschland unterliegen sollten. Die Versteuerung der Mieterträge sowie für etwaige Gewinne aus der Veräußerung des Anlageobjekts erfolgt konzeptgemäß durch die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Immobiliengesellschaft in Finnland, die hierfür jährliche Steuererklärungen erstellt und anfallende Steuern abführt, so dass für die Anleger eine möglichst verwaltungsfreundliche Struktur vorliegt und diese selbst keine persönlichen Steuererklärungen und Steuerzahlungen in Finnland vornehmen müssen. Die tatsächliche Steuerlast wirkt sich entsprechend auf die möglichen Auszahlungen an die Anleger aus, so dass gegenüber der internen Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankaufszeitpunkt abweichende Werte die möglichen Auszahlungen reduzieren können. Dies gilt insbesondere, sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

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 im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und wichtige Hinweise hierzu siehe unter Abschnitt 6.3.4.

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 unter Beachtung der Ebene der Fonds-, der Immobilien- bzw. der Objektgesellschaften sowie des Anlageobjekts dargestellt. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen (insbesondere dem abgeschlossenen Kaufvertrag für das Anlageobjekt), bereits geleisteten Zahlungen, aber teilweise auch auf unverbindlichen Schätzungen und auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten des prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplans sind zu erwarten und wirken sich auf die Liquidität der Fonds- bzw. Immobilien- und Objektgesellschaften aus. Die Beträge im Investitions- und Finanzierungsplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose –¹

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	66.754.650	89,8%
Vereinbarter Immobilienwert	65.500.000	88,1%
Anschaffungsnebenkosten	1.254.650	1,7%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	6.181.300	8,3%
Objektaufbereitung	119.000	0,2%
Platzierungsgarantie	182.350	0,2%
Finanzierungsvermittlung	2.780.000	3,7%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	3.099.950	4,2%
Finanzierungskosten	616.700	0,8%
Liquiditätsreserve	770.850	1,0%
Gesamtinvestition	74.323.500	100,0%
Eigenkapital	38.323.500	51,6%
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag	38.323.500	51,6%
Fremdkapital	36.000.000	48,4%
Gesamtfinanzierung	74.323.500	100,0%

¹ 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-, der Immobilien-, der Objektgesellschaften sowie des Anlageobjekts dargestellt. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. 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 vereinbarten Immobilienwert sowie den Nebenkosten, u.a. für das Registergericht, den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Objekt-, Immobilien- 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.

Erläuterung der Finanzierungskosten	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.
Erläuterung der Liquiditätsreserve	Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.
Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals	Die Fondsgesellschaft und damit mittelbar die Immobiliengesellschaft sowie die Objektgesellschaften decken einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inklusive Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Objektgesellschaften 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 36.470.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals allein für den mittelbaren Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nehmen die Objektgesellschaften konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von anfänglich insgesamt 36.000.000 Euro auf.

Eckpunkte der langfristigen Fremdfinanzierung

Langfristiges Darlehen anfänglich	36.000.000€
Darlehensgeber	Sächsische Ärzteversorgung Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer
Zinssatz	1,875% p. a.
Tilgung (im Rahmen von Sondertilgungen)	360.000€ pro Kalenderjahr
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	29.10.2029
Details siehe auch Verkaufsprospekt	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. des Anlageobjekts

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

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 Kapitaldienst 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. ihre Tochtergesellschaften nicht in der Lage sind, 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 der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das Anlageobjekt 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



PATRIZIA GrundInvest

Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA AG. Diese wurde vor 36 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 45 Mrd. Euro zu den führenden Immobilien-Investmenthäusern Europas. Um privaten und 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.



Werte gerundet

¹ Laut der führenden Branchenrangliste von Property EU und Institutional Real Estate, beide veröffentlicht 2019

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, inkl. 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. 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 verfügbar.

© PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand der Produktinformation: April 2020

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag
www.patrizia-immobilienfonds.de

Hinweise zum Datenschutz:
www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz