



IMMOBILIENFONDS

PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen

Investition mit guten Aussichten

Garmisch-Partenkirchen zählt zu den führenden Feriendestinationen in Bayern, einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Europas. Der frühere Olympiastandort nahe der Zugspitze bietet ein ganzjähriges, umfangreiches Ferienerlebnis und gilt aufgrund seiner klimatischen Bedingungen als einer der bedeutendsten heilklimatischen Kurorte Bayerns. Das Anlageobjekt im Zentrum des Ortsteils Garmisch ist eine gemischt genutzte Immobilie mit sechs Nutzungsarten. Es sind Auszahlungen in Höhe von **4,5 %¹** p. a. vor Steuern geplant.

STANDORT GARMISCH-PARTENKIRCHEN

- In Garmisch-Partenkirchen gibt es rund 1.000 Beherbergungsbetriebe. Diese verzeichneten 2017 über 1,5 Millionen Übernachtungen – ein erneutes Plus von 3,9% gegenüber dem Vorjahr.
- Rund 5 Mio. Tagestouristen besuchen Garmisch-Partenkirchen pro Jahr. Highlights wie das Neujahrsskispringen, das Skiweltcup-Rennen mit der legendären Kandahar-Abfahrt oder die neue Zugspitzbahn sind nur einige Anziehungspunkte.
- Garmisch-Partenkirchen gilt nicht nur als Deutschlands Wintersportort Nr. 1 sondern bietet auch im Sommer zahlreiche Aktivitäten in der beeindruckenden Alpenlandschaft.

ANLAGEKONZEPT

Es ist geplant, die Immobilie nach einem langfristigen Vermietungszeitraum in einer Marktphase zu veräußern, in der ein wirtschaftlich sinnvoller Verkaufspreis realisiert werden kann. Exemplarisch wurde dies nach zehn Jahren unterstellt. Aus dem Veräußerungserlös sollen die Anleger mindestens ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten. Bis dahin werden Auszahlungen von durchschnittlich 4,5%¹ p. a. vor Steuern angestrebt.

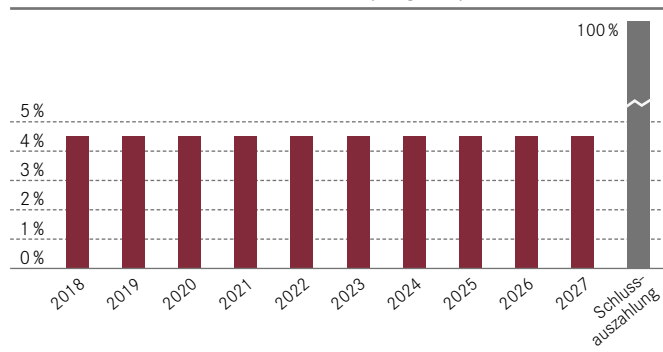
DAS INVESTITIONSOBJEKT

- Das Anlageobjekt mit einer Gesamtfläche von rd. 5.644,4 qm und rd. 102 Kfz-Stellplätzen befindet sich im Zentrum des Ortsteils Garmisch und liegt rund 100 m von der Fußgängerzone entfernt.
- Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine 2008 errichtete Immobilie mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Praxisflächen, Gastronomie, Büro, Wohnen, Parken und Lagerflächen.
- Hinsichtlich der Einnahmen besteht zudem eine Diversifikation aus unterschiedlichen Mietern verschiedener Branchen, unterschiedlichen Flächen- und zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten.

GEPLANTE FINANZIERUNGS- UND PROGNOSEDATEN²

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	13.267.000 (59,3%)
Fremdkapital	9.100.000 (40,7%)
Gesamtinvestition	22.367.000 (100,0%)
Angestrebter Verkauf ³	nach 10 Jahren
Zinsfestschreibung ⁴	bis zum 30.12.2027
Tilgung ^{4,5}	1% p.a. auf den anfänglichen Darlehensbetrag
Vorauss. durchschnittl. Auszahlungen	4,5% ¹ p. a. vor Steuern
Mindestbeteiligung	10.000 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Auszahlung	zeitanteilig zum 30.06. des Folgejahres
Geplanter Platzierungsstart	2. Quartal 2018

AUSSICHTEN FÜR DIE AUSZAHLUNGEN (Prognose)^{1,5}



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

² Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. Annahmen, die von tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

³ bei entsprechender Marktsituation

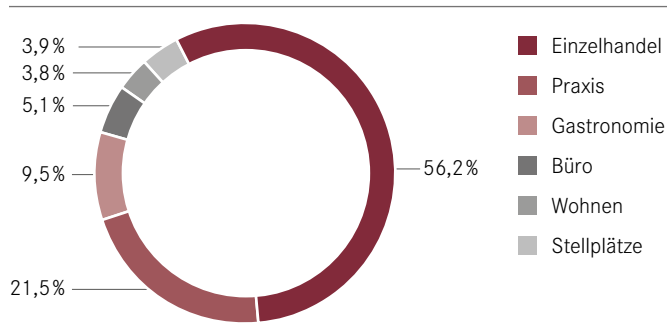
⁴ bezogen auf die langfristige Fremdfinanzierung

⁵ Die Abbildung basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt, dass bis einschließlich des Jahres, bevor gemäß Anlagestrategie eine Veräußerung des Anlageobjekts angestrebt wird, durchschnittliche Auszahlungen in Höhe von 4,5% p. a. (vor Steuern und bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) an die Anleger erfolgen und anschließend aus dem Veräußerungserlös im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags erfolgt. Gemäß Verkaufsprospekt erfolgen die Auszahlungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres, im vorliegenden Fall also erstmals 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. 122% vor Steuern) bzw. positiven Abweichungen (Gesamtrückfluss rd. 156% vor Steuern) vgl. S. 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.



NACH NUTZUNGSART DIVERSIFIZIERT

(Anteil der jeweiligen Nutzungsart an der Gesamtmiete)



DIE LAGE



ECKDATEN ANLAGEOBJEKT

BÜRO- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE

Adresse	Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Baujahr	2008
Kaufpreis	17.750.000 EUR
Verkehrswert gemäß Gutachten	21.900.000 EUR
Grundstücksgröße	4.097 qm
Vermietbare Fläche	5.644,4 qm
Büro/Praxis	1.806,7 qm
Einzelhandel	2.936,6 qm
Gastronomie	577,6 qm
Wohnen	323,5 qm
Stellplätze	102 Stück
Vermietungsstand bei Kaufvertragsabschluss Stand: 30.11.2017	rd. 99 %

Rundungsdifferenzen möglich

PERSPEKTIVEN

CHANCEN

- I Garmisch-Partenkirchen, dynamisches Tourismusziel und Oberzentrum im wirtschaftsstarken Bayern.
- I Die sehr gute Lage der Immobilie im Ortszentrum und der vielfältige Mietermix schaffen die Grundlage für stabile Einnahmen.¹
- I Auszahlungen in Höhe von \varnothing 4,5%¹ p. a. vor Steuern geplant.

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.

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 26.02.2018, 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 verfügbar.

KONTAKT

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH · PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26 · 86150 Augsburg · GrundInvest@patrizia.ag · www.patrizia-immobilienfonds.de · T +49 821 50910-444