

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

Stand: Oktober 2023

Aktualisierte Werbemitteilung

Profitieren Sie unter anderem von folgenden Rahmenbedingungen

- **Sachwertinvestition** in der **Universitätsstadt Heidelberg**, Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, eines der bedeutendsten Dienstleistungs- und Wirtschaftszentren Deutschlands
- **Indexierte** und **langfristige Mietverträge** mit einer **Ø Restlaufzeit** von **rd. 7,3 Jahren** bieten einen guten **Inflationsschutz**¹
- Angestrebte Auszahlung von 4 % p.a. bei einer **Gesamtrendite von 4,5 % p. a.** vor Steuern geplant¹



¹ 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 01.10.2023 und ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

Weitere aktuelle gute Gründe für Ihr Sachwertinvestment

Platzierungsstand bereits > 80 %

Auszahlung **von 4,5 %** für das Geschäftsjahr 2022¹ + >10 % gegenüber Prognose

Hauptmieter InnovationLab **verlängert** vorzeitig und langfristig für den größten Teil der Fläche (9 Jahre + Option)

Hauptmieter Tangro **verlängert** vorzeitig und langfristig für den größten Teil der Fläche (5 Jahre + Option)



¹ Bezogen auf die angestrebte Ausschüttung. 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.

Stand Oktober 2023

Weitere aktuelle gute Gründe für Ihr Sachwertinvestment

Neuer Mieter Copresence 270m² zu 15,50 €/m²
(kalkuliert wurde mit 14 €)

Neuer Mieter Celonic 472m² zu 14,50 €/m²
(kalkuliert wurde mit 14 €)

Verkehrswertentwicklung +2,8 % per 01.10.2023 gegenüber Kaufpreis

- aktives Assetmanagement
 - positive Entwicklung der Mieteinnahmen
 - bewährte Lage des Investitionsobjekt
- ➔ weiterhin stabile Bewertung



Der Sachwert – Anlageobjekt Heidelberg Bahnstadt



Der Sachwert – Anlageobjekt Heidelberg Bahnstadt



Der Sachwert – Anlageobjekt Heidelberg Bahnstadt



Der Sachwert – Anlageobjekt Heidelberg Bahnstadt



Der Sachwert – Anlageobjekt Heidelberg Bahnstadt



Der Sachwert – Anlageobjekt Heidelberg Bahnstadt



Die Lage: Metropolregion Rhein-Neckar - eines der bedeutendsten Wirtschaftszentren

Die Metropolregion liegt im **Dreiländereck** Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz und umfasst 15 Städte und Landkreise

Heimat zahlreicher Global Player und Großunternehmen wie z.B. **BASF, SAP** oder **Bilfinger**

Gut ausgebaute Infrastruktur mit **8 Autobahnen**

rd. **2,4 Mio.** Einwohner leben in der Metropolregion



Universitätsstadt Heidelberg – Renommierter Standort für Forschung und Wirtschaft

fünftgrößte Stadt
in Baden-Württemberg mit
rd. **160.000** Einwohner

Neben Ludwigshafen und
Mannheim **eines der
drei Oberzentren**
der Metropolregion

In Heidelberg haben u.a.
HeidelbergCement,
Heidelberger
Druckmaschinen,
SAS Institute ihren
Firmensitz



Sitz **renommierter
Institute** wie das
Europäische Laboratorium
für Molekularbiologie, das
Deutsche Krebsforschungs-
zentrum und vier Max-
Planck-Institute



rd. **39.000**
Studenten zählt die
Universitätsstadt
Heidelberg

Mit **40,7 Jahren**
Durchschnittsalter
Jüngste
Bevölkerung unter den
kreisfreien Städten und
Kreisen in Deutschland

Bahnstadt – jüngster Stadtteil Heidelbergs



Soll eine lebendige Mischung
aus **Wohnen,**
Wissenschaft,
Gewerbe und Kultur
bieten.

rd. **29 Jahre**
Durchschnittsalter
im Stadtteil Bahnstadt

rd.
16,80 €/qm
Spitzenmiete in
Heidelberg Bahnstadt



Zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung



rd. 300 m
zum Heidelberger
Hauptbahnhof

- Eingangs der Bahnstadt
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- Gute Anbindung an die BAB 5
- Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs

Aktuelle Eckdaten bestätigen erfolgreiches Assetmanagement der PATRIZIA

Adresse	Speyerer Straße 4, 6, 69115 Heidelberg, Deutschland
Baujahr	1992/1993
Kaufpreis	87.085.725 €
Verkehrswert gemäß Gutachten ¹	89.510.000 €
Grundstücksgröße	rd. 13.507 qm
Vermietbare Fläche	rd. 25.960 qm
Büro	21.230 qm
Fitness	2.348 qm
Labor	1.786 qm
Lager/Sonstiges	596 qm
Parken (Stellplätze)	rd. 471 Stück (davon rd. 451 Tiefgaragenstellplätze)



> 97 % Vermietungsstand nach Fläche per 01.10.2023

> 7,3 Jahre² ø Restlaufzeit der Mietverträge per 01.10.2023

Rundungsdifferenzen sind möglich.

¹ zum 31.10.2023; ² ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten

Stand Oktober 2023

BREEAM Zertifizierung „Sehr gut“



BREEAM ist eine international anerkannte Zertifizierungsmethode, die im deutschsprachigen Raum vom **TÜV SÜD** angeboten wird. Die Bestandszertifizierung ermöglicht, Nachhaltigkeitskriterien für Gebäude einzuführen und so den Betrieb von Immobilien nachhaltig zu verbessern. Das Anlageobjekt erzielt im Rahmen dieser Bestandszertifizierung eine Gesamtbewertung von „**Sehr gut**“.

Die Mietflächen sind modern und flexibel aufteilbar

Ein klares Plus in der Vermietung

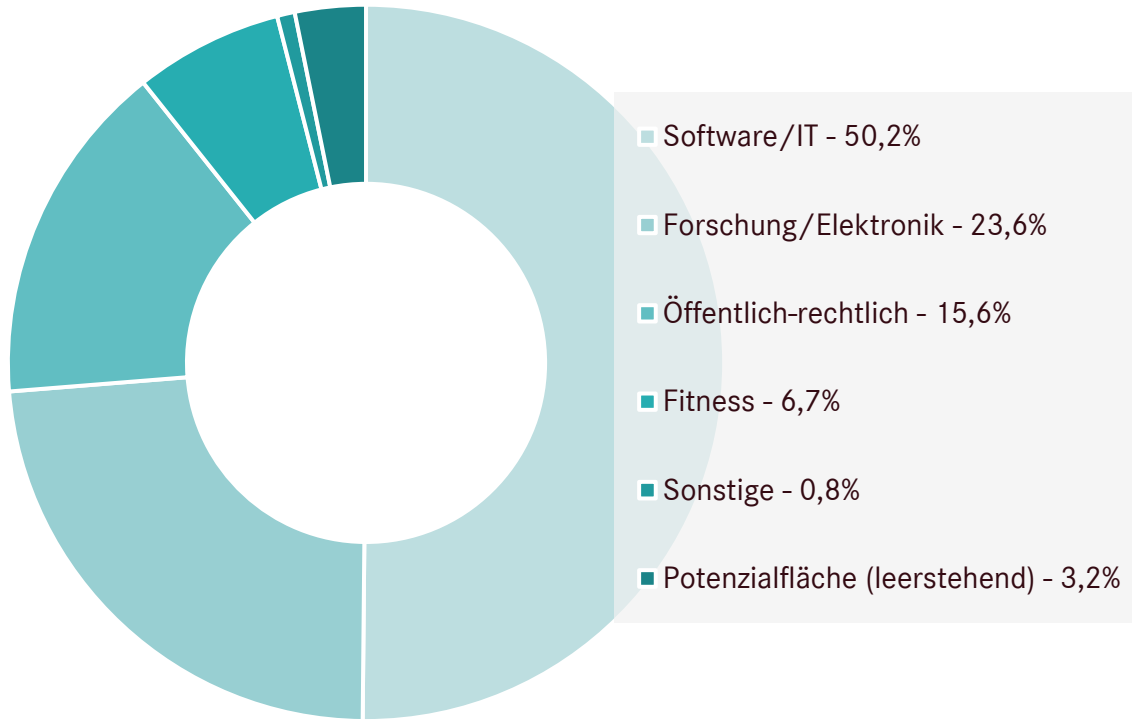


Grundriss - beispielhafte Darstellung

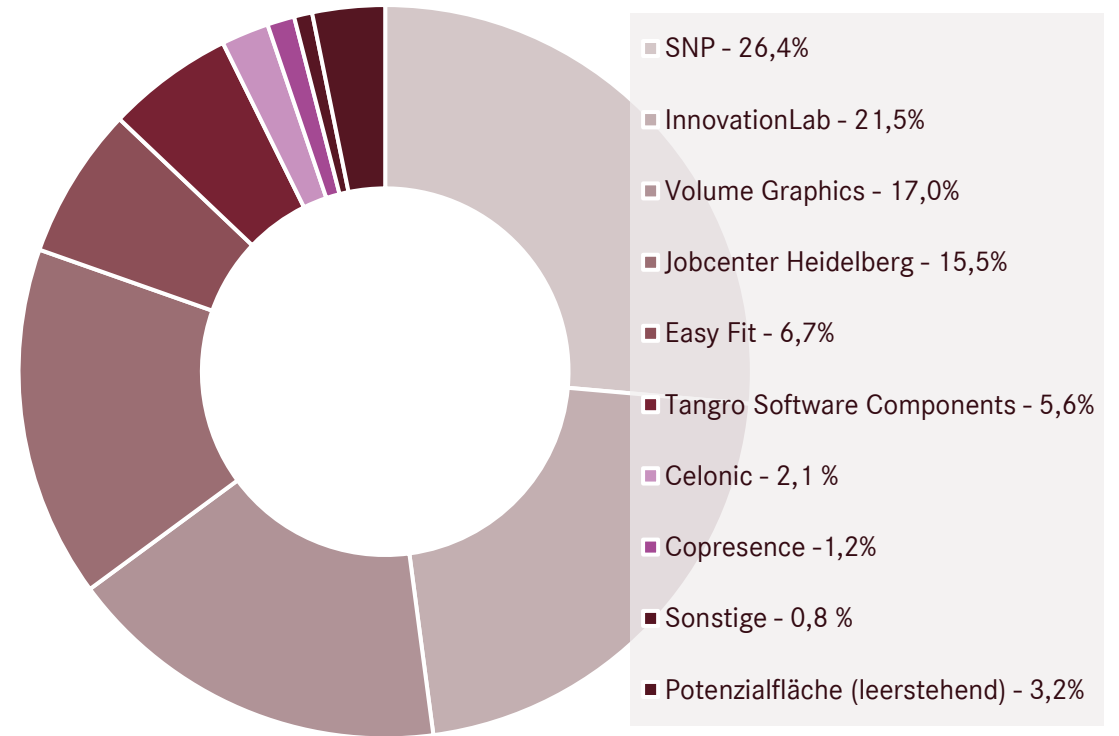


Aktuelle Vermietung – breiter Mietermix

Anteil am geplanten Mietertrag nach Branche¹



Anteil am geplanten Mietertrag nach Mieter¹



¹ Anteil der Sollmiete zum 01.10.2023 – Rundungsdifferenzen sind möglich

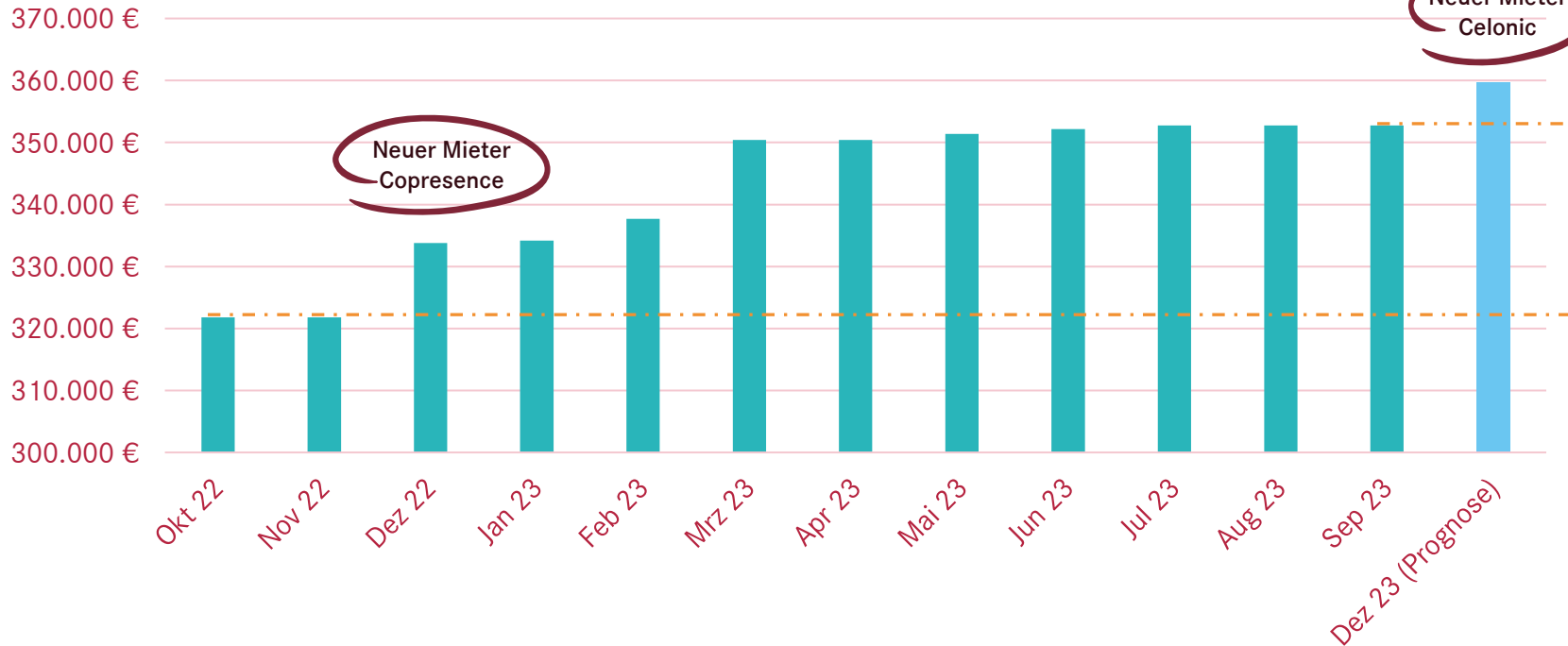
Stand Oktober 2023

+ rd. 3,3 % Steigerung der vermieteten Fläche seit Objektübernahme

Deutliche positivere Entwicklung der Vertragsmieten

Mietertragsteigerung durch indexierte Mietverträge und Neuvermietungen¹

Nettomieteinnahmen pro Monat in Euro



> 9,5 % Steigerung der Mieteinnahmen in 12 Monaten¹

Mieteinnahmen liegen 2023 über der ursprünglichen Kalkulation¹

¹ Auf Basis der Vertragsmiete zwischen Oktober 2022 und September 2023 – Rundungsdifferenzen sind möglich. Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Stand Oktober 2023

Die Hauptmieter im Detail

SNP Schneider-Neureither & Partner SE



SNP ist ein **weltweit führender Anbieter** von **Software zur Bewältigung komplexer digitaler Transformationsprozesse**. Mit einer eigens entwickelten Software beschleunigt SNP die sichere Transformation von IT-Landschaften und Datenstrukturen, damit sich Unternehmen agil an den immer schneller werdenden Wandel der Märkte anpassen können. Das Unternehmen ist angabegemäß in mehr als 30 Standorten vertreten, beschäftigt über 1.600 Mitarbeiter und wurde 1994 gegründet. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich im Anlageobjekt.

InnovationLab GmbH



InnovationLab ist Experte für **gedruckte und organische Elektronik** mit Schwerpunkt auf flexiblen **Sensoren**. Die Kernkompetenz des Unternehmens ist die Entwicklung von individuellen, maßgeschneiderten Gesamtlösungen. Dies umfasst den kompletten Weg vom ersten Konzeptentwurf über die Entwicklung bis zur industriellen Produktion flexibler Sensorprodukte. Das Unternehmen ist ein Joint Venture vieler bekannter Firmen wie z. B. BASF, SAP oder der Universität Heidelberg.

Jobcenter Heidelberg



Ein Jobcenter ist eine gemeinsame Einrichtung der Bundesagentur für Arbeit und eines kommunalen Trägers, hier der **Stadt Heidelberg**. Das Jobcenter Heidelberg ist seit 2005 Mieter im Anlageobjekt.

Die Hauptmieter im Detail

Volume Graphics GmbH



Volume Graphics verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Software für die zerstörungsfreie Prüfung basierend auf **industrieller Computertomografie**. Heute verwendet eine Vielzahl globaler Kunden Volume Graphics Software zur Qualitätssicherung in Produktentwicklung und Produktion. Seit 2020 ist Volume Graphics Teil von Hexagon. Hexagon ist angabegemäß ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Sensor-, Software- und autonome Lösungen und an der Stockholmer Börse gelistet. Hexagon beschäftigt ca. 20.000 Mitarbeiter in 50 Ländern.

Easy Fit GmbH



Easy Fit ist Teil der Unternehmensgruppe Pfitzenmeier, die verstärkt in der Metropolregion Rhein-Neckar und an verschiedenen Standorten deutschlandweit mit umfangreichen Kursangeboten im Bereich Wellness, Fitness und Gesundheit tätig ist. Die Mietflächen im Anlageobjekt werden als **Fitnessstudio** genutzt.

tangro software components GmbH



tangro ist Anbieter für zeitgemäße Lösungen im Umfeld von SAP und Inbound-Dokumenten-Management. Das Unternehmen bietet Lösungen zur Unterstützung der Prozessoptimierung durch die SAP-embedded **automatisierte Dokumentenverarbeitung**, insbesondere im Bereich Belegarten in Purchase to Pay und Order to Cash. So sollen durchgängige Prozesse ohne Medienbrüche ermöglicht werden.

Die neuen Mieter im Detail



Coprecence Deutschland GmbH

Die Coprecence mit Sitz in Heidelberg ist u.a. im Bereich der Soft- und Hardware Entwicklung für **Video Conferencing** und zur **Digitalisierung** von Menschen in Form von Repräsentationen (Avataren) tätig sowie bei Erwerb und Verwertung gewerblicher Schutzrechte auf Soft- und Hardware basierten Systemen. Coprecence ist seit Februar 2023 Mieter im Anlageobjekt.



Celonic Deutschland GmbH & Co. KG

Die Celonic-Gruppe ist ein international tätiges Unternehmen im Bereich der **biopharmazeutischen Industrie** mit Standorten in Basel und Heidelberg. Celonic in Heidelberg entwickelt und produziert biopharmazeutische Wirkstoffe im Kundenauftrag mit hochinnovativen Technologien seit 1988. Celonic realisiert die Herstellung von therapeutischen Proteinen für klinische Prüfzwecke und für die Marktversorgung. Mit über 200 Mitarbeitern zählt Celonic nach eigenen Angaben in diesem Geschäftsfeld zu den größten Biotechnologie-Unternehmen im deutschsprachigen Raum. Celonic ist seit Oktober 2023 Mieter im Anlageobjekt.

Wir haben die Zins-Uhr zurück gedreht!

Eckpunkte der langfristigen Fremdfinanzierung

Langfristiges Darlehen anfänglich	51.000.000 €
Darlehensgeber	Sparkasse Rhein-Neckar Nord
Zinssatz	1,335% p. a.
Tilgung p. a. (im Rahmen von Sondertilgungen)	1,00% der ursprünglichen Darlehenssumme
Vereinbarte Laufzeit und Zinsfestschreibung bis	30.11.2031
Details siehe auch Verkaufsprospekt	Abschnitt 5.6.3

Bis Ende 2023 werden bereits
über 1 Mio. Euro getilgt sein.

Stand Oktober 2023

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich¹

	in €	in % der Gesamtinvestition	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	92.318.771	88,1 %	88,1 %
Kaufpreis	87.085.725	83,1 %	
Anschaffungsnebenkosten	5.233.046	5,0 %	
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	8.661.740	8,3 %	
Objektaufbereitung	103.040	0,1 %	
Platzierungsgarantie	256.150	0,2 %	
Finanzierungsvermittlung	3.948.000	3,8 %	
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	4.354.550	4,2 %	
Finanzierungskosten	512.300	0,5 %	
Liquiditätsreserve	3.328.689	3,2 %	3,2 %
Gesamtinvestition	104.821.500	100,0 %	
Eigenkapital	53.821.500	51,3 %	51,3 %
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	53.811.500	51,3 %	
Fremdkapital	51.000.000	48,7 %	48,7 %
Gesamtfinanzierung	104.821.500	100,0 %	

¹ Stand: Februar 2022; 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 des Anlageobjekts 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.

Abwicklungsdaten

- Mindestbeteiligung 10.000 EUR
- Ausgabeaufschlag 5 %
- Lastschriftinzug zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats
- Auszahlungstermin jeweils zum 30.06. des Folgejahres
- Kommunikation mit Ihnen
 - Diese ist digital, somit schlank und ohne Papierberge
 - Bitte geben Sie darum immer eine Mailadresse bei der Zeichnung an
 - Kostenfreie Verwaltung der Beteiligung im persönlichen Investorenportal „my Patrizia“



Wesentliche Risiken der Beteiligung

- Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts
- Fremdfinanzierungsrisiken
- Liquiditäts- und Insolvenzrisiko / Fehlende Einlagensicherung
- Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken
- Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit

Diese Risiken werden in der Produktinformation beschrieben.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Abschnitt 6 „Risiken“, zu entnehmen.

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 Beteiligungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag führen.

Film ab¹



¹ Film Stand Februar 2022

Ihr Partner **PATRIZIA**



PATRIZIA – Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen

39

Jahre Immobilienexpertise

28

Büros weltweit, 19 davon in Europa

> 500

Institutionelle Investoren
auf 5 Kontinenten

> 1.000

Erfahrene Spezialisten

> 58 Mrd.

Euro verwaltetes Vermögen

~ 19,1 Mrd.

Euro Transaktionsvolumen
Büroimmobilien 2015 - 2022

PATRIZIA GrundInvest – Erfolg und Zuverlässigkeit in Zahlen

Seit 2015 – passgenaue Anlagelösungen für private und (semi-)professionelle Investoren

100 %ige

Tochtergesellschaft der PATRIZIA mit
Zugriff auf das komplette
Leistungsspektrum

> 10.000

Zeichnungen von Privatanlegern und
(semi-)professionellen Investoren

> 20

betreute Fondsgesellschaften
seit 2016

> 1,7 Mrd.

Euro Assets under Management
seit 2016

Ø 4,53 %

Auszahlung vor Steuern an die
Anleger von 2016-2022

~ 25

erfahrene Spezialisten

Unternehmerische Verantwortung und ESG¹

Nachhaltigkeit – für PATRIZIA von Beginn an elementar auch in diesem Bereich Verantwortung zu übernehmen

Einige Beispiele aus der PATRIZIA ESG-Strategie:

Ressourcenreduzierung durch Digitalisierung und Innovation

- ◆ 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 CO₂

- ◆ Seit 2015 sukzessive Umstellung der europäischen Immobilienportfolios auf erneuerbare Energien
- ◆ Jährliche Einsparung von rd. 50.000 Tonnen CO₂

PATRIZIA Foundation unterstützt seit mehr als 23 Jahren Kinder weltweit

- ◆ Mehr als 600.000 Kindern konnte bisher geholfen werden
- ◆ Jede Spende fließt zu 100% in die Errichtung von Bildungsinfrastruktur



PATRIZIA
Foundation

Building better futures.

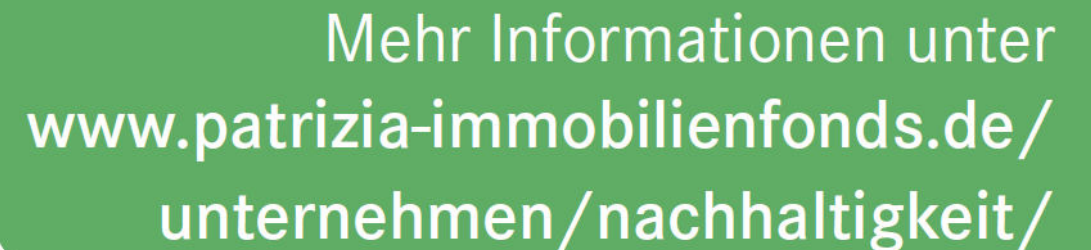
¹ ESG = Environmental, Social and Corporate Governance

ESG-Strategieprodukt gemäß Offenlegungsverordnung



ESG-
Strategieprodukt

Bei dem Fonds PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt 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/)

Disclaimer

Hinweis zum PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

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 das Basisinformationsblatt, 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/heidelberg-bahnstadt verfügbar.