

Schmidtner

FINANCE



EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

PARIBUS

PARIBUS TECHNOLOGIE ZENTRUM BERLIN

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des Investmentvermögens sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Weitere rechtliche Hinweise finden Sie am Ende der Präsentation.

ÜBERSICHT

Executive Summary	3
Kurzvorstellung Paribus	6
Immobilie & Mieter	9
Marktbericht und Entwicklung der Mikrolage	13
Fondskennzahlen & Sensitivitäten	19
Investment Highlights	24
Wesentliche Risiken	26
Ansprechpartner	30
Rechtliche Hinweise	32



EXECUTIVE SUMMARY





DIE BETEILIGUNG

- Im Zuge einer Kapitalerhöhung werden Neugesellschafter aufgenommen
- Initiiert und gemanagt durch die Paribus-Unternehmensgruppe
- Paribus ist gemeinsam mit Partnern mit 35% an der Immobilie beteiligt



DIE IMMOBILIE

- Büroimmobilie in Berlin, langfristig als Technologiezentrum an die BSH Hausgeräte GmbH vermietet
- Mietvertrag bis Ende 2036, mit jährlicher Anpassung an die Verbraucherpreisindex-Entwicklung (VPI)



LAGE MIT PERSPEKTIVE

- Sehr gute Lage im Wachstumsstandort Berlin zwischen Spandau und Charlottenburg
- Hervorragende Positionierung durch das Stadtentwicklungsprojekt „Siemensstadt Square“
- Mögliche Ausnutzung von Nachverdichtungsoptionen



MANAGED-TO-ESG

- Umsetzung eines umfangreichen CapEx-Maßnahmenpaketes
- Energieoptimierung durch Nutzung von Geothermie und Photovoltaik
- Erneuerung der Gebäudeleittechnik

ECKDATEN DES FONDS

Mindestzeichnungssumme	20.000 Euro
Gutachterlicher Immobilienwert	170.000.000 Euro (Stand 31.12.2024)
Geplantes Eigenkapital durch Neugesellschafter	66.500.000 Euro
Geplantes Fremdkapital	79.960.000 Euro
Rechnerischer Ankauufsaktor	15,7 Jahresmieten der vertraglich fixierten Miete für August 2026
Standortqualität	Prosperierender Büroimmobilienmarkt in Berlin. Sehr gute Mikro-Lage, Quartiersentwicklung "Siemensstadt Square" bereits begonnen.
Vermietung	Langfristiger Anschluss-Mietvertrag an bonitätsstarken Mieter mit Bezug zum Standort



Prognostizierte Auszahlungen¹

Durchschnittliche Auszahlungen **6,2%** p.a.
Ansteigende Auszahlungen von **6%** für 2026 auf **7%** erstmalig für 2035
IRR **6,6%** p.a.



Laufzeit

11 Jahre geplant (bis 31. Dez. 2036)
Verlängerung bis zu **vier** Jahre möglich



Prognostizierter Verkaufsfaktor

19,0-fache Jahresmiete (Prognose zum Zeitpunkt des Verkaufs)



Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss¹ (Szenarien):

143,5 % Negative Abweichung
177,4 % Prognose
209,6 % Positive Abweichung

¹ Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Agio und verstehen sich vor Steuern

PARIBUS

KURZVORSTELLUNG



PARIBUS - IHR FONDSSPEZIALIST

Paribus hat sich seit ihrer Gründung als zuverlässiger Partner für anspruchsvolle Investoren etabliert. Mit einem breit diversifizierten Portfolio und langjähriger Erfahrung bietet Paribus maßgeschneiderte Investitionslösungen für institutionelle und private Anleger.



6 Mrd.
Investitionsvolumen

Gesamtvolumen über alle Fonds und Mandate*

22
Jahre Expertise

In den Bereichen Immobilien, Rail, Infrastruktur und Private Equity



88
Fonds & Mandate

Mit ca. 40.000 Anlegern, die uns ihr Vertrauen schenken*

145
Mitarbeiter

Erfahrenes Team an den Standorten Hamburg und Wiesbaden



* seit Gründung des Unternehmens

Performance Laufende Fonds (Auszahlungen bezogen auf das Kommanditkapital)

FONDS	AUFLAGEJAHR	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN SOLL ¹	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN IST ¹	AUSZAHLUNGEN 2024 SOLL ¹	AUSZAHLUNGEN 2024 IST ¹
Paribus BSH Berlin ⁴	2010	62,00% ⁴	78,50%	.. ⁴	0,00% ⁴
Paribus Kreisverwaltung Pinneberg	2011	62,50% ²	72,25%	.. ²	6,00%
Paribus Hochschulportfolio Bayern	2012	74,00%	74,00%	6,50%	6,50%
Paribus Teambank Nürnberg	2013	50,50%	41,50%	6,00%	6,00%
Paribus Lise-Meitner-Straße Berlin	2017	27,05%	27,05%	4,50%	2,25%
Paribus Bezirksrathaus Köln	2021 ³	8,50%	6,75%	3,75%	3,75%
Paribus Beschaffungsamt Bonn	2021 ³	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%

Performance Abgeschlossene Investments (Auszahlungen bezogen auf das Kommanditkapital)

FONDS	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN SOLL	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN IST	LAUFZEIT
Paribus Telekom Verwaltung Hamburg-Harburg	221,21%	227,13%	2004 - 2017
Paribus Hamburg-Blankenese	204,00%	293,88%	2005 - 2022
Paribus Hamburg-Wohnen	210,20%	477,21%	2006 - 2022
Paribus Sylt Hotel Windrose	213,17%	373,00% ⁵	2007 - 2022
Paribus Property Portfolio Hamburg	161,50% ⁶	156,92%	2009 - 2017

Hinweis: Die vergangenen Wertentwicklungen der dargestellten Fonds sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung laufender und neuer Investments.

Der Begriff Auszahlungen kann sich sowohl auf erwirtschaftete Erträge als auch auf Kapitalrückzahlungen beziehen.
¹ Zahlen gemäß Fondsgeschäftsbericht 2022 beziehungsweise aktuellster Anlegerkommunikation. ² Der Prognosezeitraum für laufende Auszahlungen endete mit dem Jahr 2022 ³ Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds aufgelegt und im Jahr 2021 im Zuge einer Kapitalerhöhung im Rahmen der Überführung in einen Alternativen Investmentfonds neuen Anlegern zugänglich gemacht. ⁴ Die prognostizierte Fondslaufzeit endete 2022, es erfolgt in der vorliegenden Darstellung keine Fortführung der Prospektprognose. Der Fonds wird derzeit in den AIF „Paribus Technologiezentrum Berlin“ mit neuer Prognoserechnung überführt. Erste Auszahlungen für den „Paribus Technologiezentrum Berlin“ sind in 2026 geplant. ⁵ Verkauf des Objektes Ende 2021; eine Schlussauszahlung steht noch aus. ⁶ Aufgrund des vorzeitigen Portfolioverkaufs wurde nach Beschluss im Jahr 2016 eine anteilige Soll-Auszahlung für die realisierte Laufzeit zzgl. Soll-Verkaufsauszahlung geleistet. Prospektgemäß war eine Laufzeit bis Ende 2021 mit einem Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 191,45 % vorgesehen.

IMMOBILIE
& MIETTER



BOSCH SIEMENS HAUSGERÄTE - TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN



DIE LAGE

Grundstücksadresse:

Wohlrabedamm 15

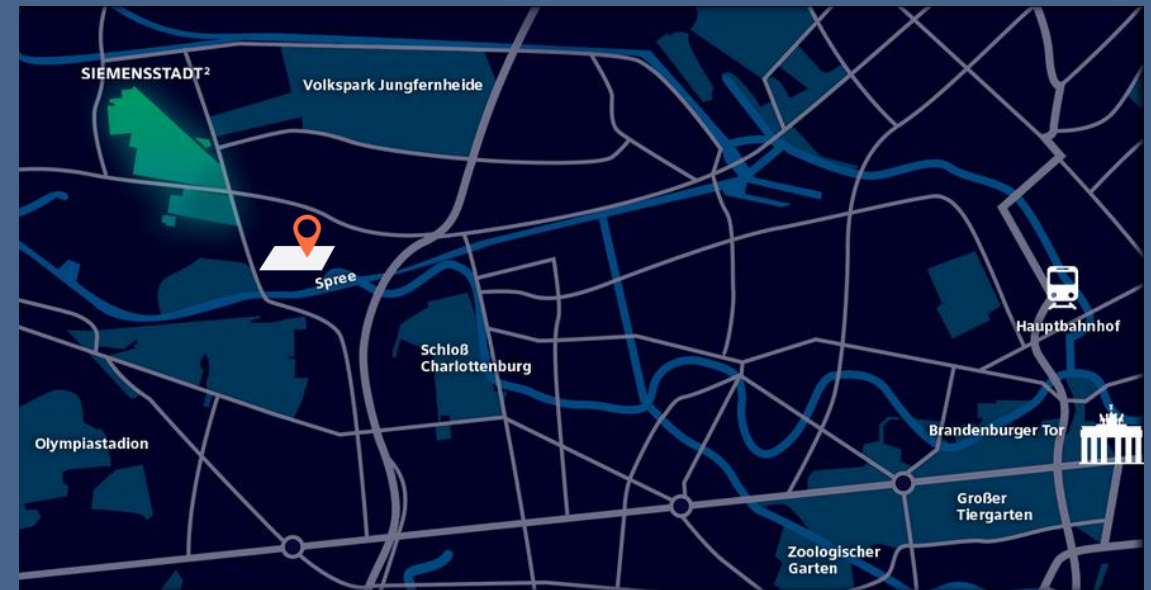
13629 Berlin (Siemensstadt)

Grundstücksgröße:

37.195 m²

Mietfläche:

36.917 m²



Quelle: Projektwebsite Siemensstadt²



50 m



600 m



1,6 Km



25 Minuten

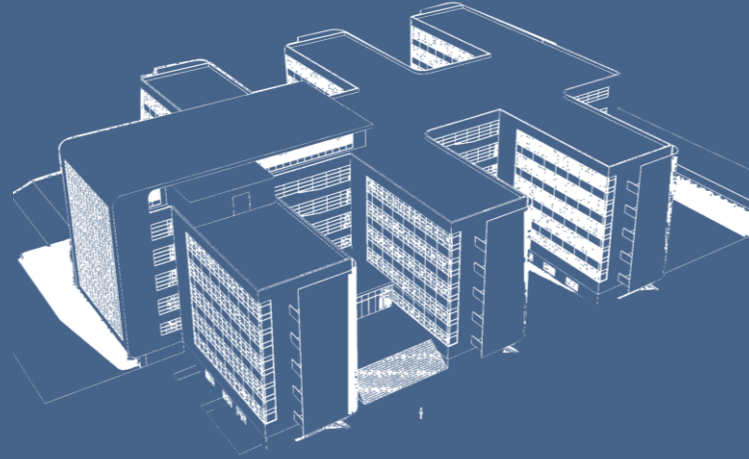


45 Minuten

DIE IMMOBILIE

Hauptgebäude

- Baujahr 2011
- 6 bis 7-geschossiges Büro- und Forschungsgebäude
- Büro (Einzel und Großraum), Kantine, Empfang, Sonstiges: 18.856 m²
- Forschung & Entwicklung: 9.602 m²
- Souterraingeschoss: Laborflächen, Kantine mit Terrasse, Küchen- und Nebenräume, Haustechnik
- Erdgeschoss: Eingangsfoyer, Besprechungsräume, Lagerräume, Café-Bereich, Bürobereiche
- Erdgeschoss - 4. OG: Labor- und Forschungsbereiche, Auswertungsplätze, Besprechungsräume
- 5. OG: Vorstandsbüros, Besprechungsräume



Nebengebäude

- Baujahr 1963/70
- 2-geschossiges Büro- und Logistikgebäude: 8.459 m²
- Untergeschoss: Lager / Logistik
- Erdgeschoss: Labor, Forschung
- Obergeschoss: Büroflächen

Stellplätze

- 384 PKW-Stellplätze im Außenbereich

Drittverwendungsfähigkeit

- 3 Erschließungskerne (Treppenhäuser, Lasten- & Personenaufzügen) ermöglichen horizontale und vertikale Gebäudeteilung für kleinteilige Vermietung, Umwidmung Forschungsbereich in Großraum- oder Einzelbüros möglich und statisch vorgesehen

100 %

Vermietete Flächen
direkt an der Spree im
Stadtteil Siemensstadt im
Berliner Bezirk Spandau

MIETER & MIETVERTRAG

BSH Hausgeräte GmbH



950 Mitarbeiter
(aus 26. Nationen)



Standort Berlin
globales Kompetenzzentrum für die
weltweite Produktentwicklung Wäschepflege



3 Akustik- und ein VR-Labor
als Basis der Produktentwicklung

Profil des Mieters

- Gründung 1967 als Joint Venture der Robert Bosch GmbH und der Siemens AG
- Seit 2015 ein 100%-iges Tochterunternehmen der Bosch Gruppe
- 63.000 Mitarbeiter & 39 Fabriken weltweit
- 14,8 Mrd. € Umsatz p. a.
- Marktführer in Westeuropa, global auf Rang sechs
- Hervorragende Bonität mit Creditreform Bonitätsindex von 172 (Ausfallwahrscheinlichkeit von nur 0,17%)

Details Mietvertrag

- Langfristiger Mietvertrag über 10 Jahre (bis 31.08.2036)
- Double Net Mietvertrag: Mieter verantwortet laufende Instandhaltung exklusive Dach und Fach
- Jährliche Indexierung ab 2027 um die VPI-Änderung (prognosegemäß 2,5% p.a.)

Art	Größe/Anzahl	Miete	Summe
Hauptgebäude	rund 28.458 m2	24,00 € /m2	682.992,00 €
Nebengebäude	rund 8.459 m2	7,50 € /m2	63.442,00 €
Stellplätze	384	40 €/Stellplatz	15.360,00 €
zzgl. Nebenkostenvorauszahlung	-	-	115.000,00 €
zzgl. Mehrwertsteuer 19%	-	-	116.590,96 €
Gesamt	rund 39.917 m2	-	1.043.385,46

¹ Vor Indexierung

MARKT BERICHT



STARKE POSITION IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

Spitzenposition

Berlin ist die Nummer 1 unter deutschen Immobilienstandorten und belegt europaweit den vierten Platz.

Quelle: PwC-ULI-Prognose Immobilienmarkt Europa

Niedrige Leerstandsquote

Mit nur 6,5% Leerstand steht Berlin deutlich besser da als New York (21%) oder London (9,6%)

Quelle: PwC-ULI-Prognose Immobilienmarkt Europa

Internationale Attraktivität

59,3% aller Immobilienkäufe in Berlin wurden 2024 von ausländischen Investoren getätigt

Quelle: BNP Paribas Real Estate „Investmentmarkt Berlin Q4 2024

Stabile Renditen

Im Gegensatz zu Märkten mit hohen Spitzenrenditen bietet Berlin durch seine wirtschaftliche Stabilität und konstante Nachfrage meist planbare Erträge

Quelle: CBRE - Büroimmobilien Berlin Q1 & Q2 2025

Ab **2027** wird mit geringeren Flächenfertigstellungen gerechnet, während der Fokus verstärkt auf Sanierungen liegen wird. Diese Entwicklung wirkt einem potenziellen Angebotsüberhang entgegen und stabilisiert langfristig den Markt. Berlins Position als bevorzugter Standort für Immobilieninvestitionen bleibt dadurch gefestigt.

Quelle: BNP Paribas Real Estate „Investmentmarkt Berlin Q4 2024



MARKTBERICHT

Wachsender Bürostandort Berlin

Ab 1990

Seit den 90er Jahren hat sich Berlin vom Produktions- zum Bürostandort gewandelt und als Wirtschaftsstandort fest etabliert

Privatwirtschaft

Das Wachstum der Bürobeschäftigten wird primär durch die Privatwirtschaft getrieben, weniger durch Staatsangestellte von Ministerien und Behörden

Beschäftigungswachstum

Trotz steigender Bevölkerungszahl ist die Arbeitslosenquote in den vergangenen 20 Jahren merklich gesunken. Der Zuwachs der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von ca. 14% ist der höchste Zuwachs aller deutschen A-Städte.

Zukunftsort

Die Stadt Berlin bietet vielfältige Möglichkeiten für die Ansiedlung von Technologie- und Forschungsunternehmen. Hierzu zählen speziell von der Stadt geförderte „Zukunftsorte“, wie die Siemensstadt

Quellen: Berlin Business Location Center, statistik-berlin-brandenburg.de/, berlin.de, Senats-Pressstelle Berlin

LEERSTÄNDE DURCHSCHNITTS- UND SPITZENMIETEN



Paribus
Technologiezentrum
Berlin **24,00 €/m²**
40,00 €/Stellplatz

Angebotsmieten Teilmarkt
Siemensstadt:
23,00 - 25,00 €/m²
60,00 - 100,00 €/Stellplatz

Charlottenburg Tiergarten
6,4% | 25,50 €/m² | 34,00 €/m²

Mitte
8,5% | 30,00 €/m² | 41,00 €/m²

Stadtgebiet West
8,9% | 17,00 €/m² | 25,00 €/m²

Berlin gesamt
6,5% | 27,751 €/m² | 45,00 €/m²

SIEMENSSTADT - DIE STADT DER ZUKUNFT

Technologie-Cluster

- Fokus auf Künstliche Intelligenz, Elektromobilität, Industrie 4.0, Internet der Dinge (IoT), Digital Twin, Additive Manufacturing und Cyber Security.

Nachhaltigkeit

- Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde 2020 doppelt mit „Platin“ vorzertifiziert: sowohl von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen als auch vom US-amerikanischen LEED-System.

Quartierskonzept

- Eines der größten Projekte in Europa, das Wohnen und Arbeiten neu miteinander verbinden wird, mit dem Ziel, ein Ökosystem aus digitalen Technologiepartnern zu schaffen.

Verkehrskonzept

- Reaktivierung und Erweiterung der 1980 stillgelegten S-Bahnstrecke „Siemensbahn“ mit geplanter Inbetriebnahme 2029.



- Produktion
- Office
- Forschung
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Hospitality

Bildquellen: <https://www.siemensstadt.siemens.com/de>

Bereits jetzt existiert vor Ort ein Innovationsökosystem, das Wissenschaft, Industrie und Unternehmertegeist zusammenbringt. Über 28 Partner aus Wissenschaft und Wirtschaft arbeiten an innovativen, praxisnahen Lösungen für den Produktions-, Energie- und Mobilitätswandel.

Die Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung erfolgte im Beisein des Bundeskanzlers am 25. Juni 2024. Die geplante Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für 2035 vorgesehen.

SIEMENSSTADT - ENTWICKLUNGSGEBIET UND PLANZAHLEN

Gebäude und Flächen

1 Mio. m² Bruttogeschossfläche (inkl. 190.000 m² Produktionsfläche) mit Transformation von ca. 250.000 m² denkmalgeschütztem Gebäudebestand. 2.700 Wohnungen (30% mietpreisgebunden) für 6.000 Bewohner. 100.000 m² öffentliche Flächen, entwickelt und übergeben von Siemens.



Nachhaltigkeit

CO²-neutrales Konzept mit Umweltwärme, Photovoltaik, integriertem Regenwassermanagement und Wärmepumpen. Nutzung von Local Waste Heat im BEG40-Standard mit Nahwärmenetz und Fokus auf Biodiversität.



Infrastruktur

Vierzügige Grundschule und zwei KiTas in 100% barrierefreier Umgebung. "5 Minuten Stadt"-Konzept mit multimodaler Mobilität. Revitalisierung der 1980 stillgelegten Siemensbahn mit ÖPNV-Anbindung. Digital Twin Technology und On-demand-Services



Textquellen: : <https://www.siemensstadt.siemens.com/de>
Bildquellen: <https://www.siemensstadt.siemens.com/de>

SIEMENSSTADT

Eine virtuelle Quratierstour

Für die virtuelle Tour
„Strg“ gedrückt halten
und in das Bild klicken



Quelle: <https://www.siemensstadt.siemens.com/de>

INSIGHTS

FONDSKENNZAHLEN



CASH FLOW PROGNOSE INVESTMENTGESELLSCHAFT WERTE IN TEUR OHNE DARSTELLUNG DER ANTEILSKLASSE 1 (ALTANLEGER)

Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Verkauf	Summe
Beteiligungseinnahmen	2.159	4.367	8.100	8.346	8.599	8.858	9.123	9.395	9.674	9.959	10.252	10.447		
Anteiliger Liquidationserlös													168.742	
Einnahmen gesamt	2.159	4.367	8.100	8.346	8.599	8.858	9.123	9.395	9.674	9.959	10.252	10.447	168.742	250.826
Fremdverwaltung Paribus KVG	66	103	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.254	Transaktionsvergütung KVG
Gesellschaftskosten	104	140	176	177	178	179	180	181	182	183	185	186	2.293	Erfolgsabhängige Vergütung KVG
Verwahrstelle	27	37	46	46	46	46	46	46	46	46				
sonstige Kosten	49	50	52	53	54	56	57	58	60	61	63	64		
Zinsen Darlehen	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	Zinssatz 4,7% LZ 31.12.2034 *
Tilgung Darlehen													42.650	
Ausgaben gesamt	2.250	2.335	2.419	2.421	2.424	2.426	2.428	2.431	2.433	2.436	2.454	2.457	46.198	
Cash Flow	-91	2.032	5.681	5.925	6.175	6.432	6.694	6.694	7.240	7.523	7.799	7.990	125.851	Liquidationsausschüttung
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	21.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650		
Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern	0	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	4.655	4.655	73.024	
In % des Zeichnungskapitals	0%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	7,00%	7,00%	109,40%	177,40%
Anfangsbestand Liquiditätsreserve	2.976	2.885	5.326	4.194	3.307	2.669	2.288	2.171	2.322	2.750	3.461	3.327		
Zuführung	-91	9.253	5.681	5.925	6.175	6.432	6.694	6.964	7.240	7.523	7.813	8.005		
Entnahme (Auszahlungen)	0	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-7.947	-7.947		
Endbestand Liquiditätsreserve per 31.12.	2.885	5.326	4.194	3.307	2.699	2.288	2.171	2.322	2.750	3.461	3.327	3.385		

* Ein Zinssatz von 4,7 % wurde auch für die notwendige Anschlussfinanzierung in den Jahren 2035 und 2036 unterstellt.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT¹

Mittelverwendung (Prognose ²)	in tausend Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Zeichnungskapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Anschaffungs- Herstellungskosten	164.320	83,70	237,07
Liquiditätsreserve für ESG-Maßnahmen	14.725	7,50	21,24
Finanzierungskosten	394	0,20	0,57
Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	8.582	4,37	12,38
Liquiditätsreserve	8.307	4,23	11,99
Gesamtinvestition	196.328	100,00	283,25
Mittelherkunft (Prognose ²)	in tausend Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Zeichnungskapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Zeichnungskapital Kapitalerhöhung Neugesellschafter	66.500	33,87	95,94
Eigenkapital Altgesellschafter	47.073	23,98	67,91
Ausgabeaufschlag	2.813	1,43	4,06
Fremdkapital	79.942	40,72	115,34
Gesamtfinanzierung	196.328	100,00	283,25

Wesentliche einmalige Vergütungen

Kapitalverwaltungsgesellschaft: 3 % der gezeichneten Pflichteinlagen auf Kapitalkonten Ia und Ib für Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft und Erstellung der Verkaufsunterlagen. 1 % des langfristigen Fremdkapitals für Konzeption, Prüfung und Verhandlung der Fremdkapitalverträge. Performance Fee 20% Hurdle 5% p.a.

EK-Vermittlung: 3 % des Beteiligungskapitals der Neugesellschafter

Treuhandkommanditistin: 0,25 % des eingeworbenen Kommanditkapitals für Treuhandverwaltung.

Laufende Vergütungen

Investmentgesellschaft: Bis zu 0,355% der Bemessungsgrundlage für KVG, Komplementärin, GFK, Treuhandkommanditistin (Alt- und Neugesellschafter)

Objektgesellschaft: ab 08/2026: 2,0 % der Jahresnettokaltmiete (vorher 2,5%), jeweils zzgl. Ust sowie 0,714 % der Bemessungsgrundlage, mindestens 17.850 € p.a. für die Objektverwaltung

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. ¹ Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt. ² Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

SENSITIVITÄTSANALYSEN
RESILIENZ BEI KOSTENSTEIGERUNGEN

STEIGERUNG DES VERBRAUCHERPREISINDEXES AB 2026 P.A.

		Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
2,0%	Abweichung v. d. Prognose	167,0%
2,5%	Prognose	177,4%
3,0%	Abweichung v. d. Prognose	188,1%

Da der Mietvertrag zu **100%** indexiert ist, haben etwaige Änderungen im Verlauf des VPI über den Prognosezeitraum unmittelbare Auswirkungen auf die Einnahmesituation. Hier dargestellt ist jeweils eine positiv/negativ Veränderung des VPI um **50** Basispunkte.

KOSTEN FÜR OBJEKTVERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG UND
INSTANDHALTUNG IN% DER MIETE (DURCHSCHNITT PROGNOSELAUFEIT)

		Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
7,8%	Abweichung von der Prognose	175,6%
5,6%	Prognose	177,4%
3,6%	Abweichung von der Prognose	179,1%

Die laufenden Kosten wirken sich auf die Einnahmesituation aus, jedoch mit geringeren Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss. Hier dargestellt ist jeweils eine positiv/negativ Veränderung der Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung um **200** Basispunkte in % der Miete im Durchschnitt über die Prognoselaufzeit.

Hinweis: Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig ist. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

SENSITIVITÄTSANALYSEN

GRÖßE WERTENTWICKLUNGSPOTENZIALE BEI DER VERÄUßERUNG

Verkaufsfaktor	Prognose			
	17,00	19,00	21,00	23,00
Gesamtmittelrückfluss vor Steuern	156,90%	177,40%	196,10%	214,83%
				

Der Verkaufsfaktor (Verkaufspreis geteilt durch die zum Verkaufszeitpunkt gültige Jahresmiete) hat einen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern. Hier dargestellt ist jeweils eine positiv/negativ Veränderung des Verkaufsfaktors um zwei Jahresmieten. Im Falle der Schaffung eines Baurechts zur Nachverdichtung der Flächen und einem positiven Verlauf der Entwicklung **Siemensstadt2** erscheint ein **Veräußerungsfaktor von 23** erzielbar.

Hinweis: Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig ist. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

HIGHLIGHTS

INVESTMENT



INVESTMENT HIGHLIGHTS

Rendite¹

- Die Prognostizierten Auszahlungen steigen 2035 erstmalig auf **7%**
- Durchschnittliche Auszahlungen betragen **6,2%**, die IRR liegt bei **6,6%**. Bereits der prognostizierte Veräußerungsfaktor von 19 Jahresmieten ermöglicht eine Schlusszahlung von über 100% und einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss von rund **177,4%**
- Im Falle der Schaffung eines möglichen späteren Baurechts zur Nachverdichtung der Flächen in Verbindung mit einem positiven Verlauf der Entwicklung Siemensstadt2 erscheint ein Veräußerungsfaktor von **23** erzielbar. Dies würde zu einem Gesamtmittelrückfluss von **214,8%** und einer IRR von rund **9%** p.a. führen

Immobilie

- Innovative Büroimmobilie mit Laborflächen und sehr guter Drittverwendungsfähigkeit
- Mietvertrag bis 2036 mit der BSH Hausgeräte GmbH, einem 100%-igen Tochterunternehmen der Bosch Gruppe, mit hoher Mieterbonität
- Managed to ESG: Umsetzung von diversen CapEx-Maßnahmen zum Low-Emission Gebäude

Management

- Hohe Interessengleichheit: Paribus ist mit **35%** selbst an der Immobilie beteiligt - starkes Alignment mit den Investoreninteressen
- Hervorragender Track-Record: Die Immobilieninvestments von Paribus haben einen durchschnittlichen Gesamtmittelrückfluss von rd. **279%** erzielt
- **2** Mrd. Euro Assets Under Management und einem historischen Gesamtinvestitionsvolumen von über **6** Mrd. Euro

Vision Siemensstadt2 2035

- Die Stadtentwicklung ist eines der größten Projekte in Europa, in dem > 1 Mio. m² Bruttogeschossfläche entsteht
- Das Paribus Technologiezentrum liegt hervorragend zwischen der Spree und dem neuen Quartier
- Die durch die Nachverdichtung möglichen zusätzlichen mischgenutzten Flächen schaffen den städtebaulichen Brückenschlag zum neugestalteten Viertel

¹ Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Agio und verstehen sich vor Steuern

RISIKEN

AUSZUG WESENTLICHE RISIKEN

Maximales Risiko	Das maximale Risiko dieser Beteiligung besteht in dem vollständigen Verlust der Kapitalanlage (Beteiligungsbetrag) und aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage angefallenen Kosten. Soweit eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanziert sein sollte, drohen dementsprechend weitere Vermögensnachteile. Die Realisierung des Maximalrisikos durch Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögensminderungsrisiko kann zu einer Zahlungsunfähigkeit sowie einer Insolvenz der Anleger führen (Maximalrisiko).
Allgemeines Prognoserisiko	Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, eine angemessene Rendite für die Anleger zu erzielen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann jedoch nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der Investmentgesellschaft wie erwartet entwickelt. Dies könnte die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis hin zu einem Totalverlust des Beteiligungsbetrages der Anleger (inkl. Ausgabeaufschlag) führen.
Leerstands- und Anschlussvermietungsrisiko	Die Immobilie ist an die BSH Hausgeräte GmbH bis August 2036 vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer Anschlussvermietung und Mieteinnahmen bis zum geplanten Verkauf der Immobilie zum Jahresende 2036 aus. Sollte eine Anschlussvermietung mit der bisherigen Mieterin nicht vereinbart werden können, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wann ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchen Konditionen, ist nicht vorhersehbar. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Investmentgesellschaft sind, kann Objekt Leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Insolvenzrisiko	Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Gesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen.
Anteilsübertragung Beschränkte Handelbarkeit der Beteiligung	Die freie Handelbarkeit der Anteile ist eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft voraus. Ferner besteht für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Zweitmarkt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung gar nicht, nur zu einem unter dem Wert des Anteils liegenden Preis oder nur zeitlich verzögert erfolgen kann.
Risiko aus Immobilien- investitionen	Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht nachhaltig erreicht werden. Der Standort und die Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie überhaupt nicht, nur zu einem unter ihrem Wert liegenden Preis oder zeitlich verzögert veräußert werden kann.

Risiko mangelnder Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung

Die Investmentgesellschaft hat nur in eine Immobilie investiert. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 KAGB statt. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Immobilie ist deshalb ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie, als dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB der Fall wäre.

Rechtsänderungen

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag der Investmentgesellschaft haben.

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft geht der Anleger ein langfristiges unternehmerisches Engagement ein, das mit finanziellen Risiken verbunden ist. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel „Risikohinweise“ zu entnehmen. Zu den vorgenannten Risiken kommen noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers hinzu. Dieses Beteiligungsangebot ist daher nur für Investoren geeignet, die bei negativer Entwicklung einen entstehenden Verlust hinnehmen können. Jedem Anleger wird ausdrücklich angeraten, vor Eingehen einer Beteiligung an dem Investmentvermögen alle Risiken eingehend selbst zu prüfen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener, fachkundiger Berater zu bedienen.

ANSPRECH
PARTNER



IHRE ANSPRECHPARTNER

**Paribus Invest GmbH**

Königs Konto | Königsstraße 28
22767 Hamburg

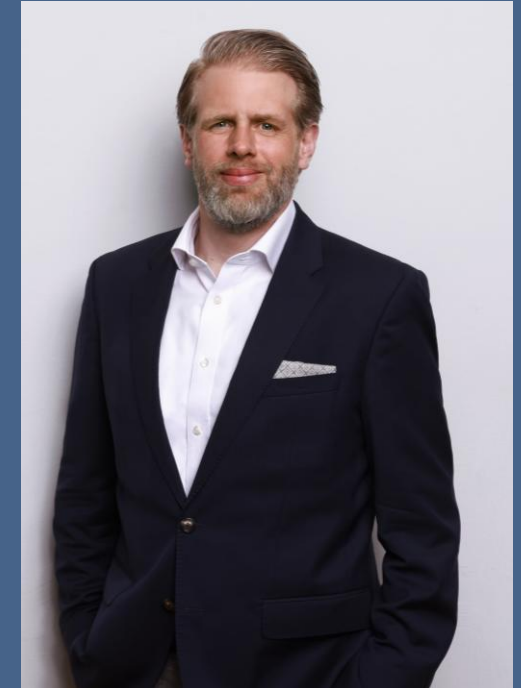
Geschäftsführung:
Hans-Henning Brand, Christian Drake

Amtsgericht Hamburg HRB 94678
USt-ID DE 242106054



Hans- Henning Brand
Geschäftsführer

+49 40 888 00 6-140
henning.brand@paribus.de



Christian Drake
Geschäftsführer

+49 40 88 88 00 6 132
christian.drake@paribus.de

WICHTIGE HINWEISE

Es handelt sich bei dieser Präsentation nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um ein Werbemittel. Die für eine Anlageentscheidung allein maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 15. November 2023 und Nr. 2 vom 19. August 2025, sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen und Nachträgen, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag sowie dem Basisinformationsblatt. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) ausreichend entnehmen. Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Investmentgesellschaft zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft. Interessenten wird empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer möglichen Beteiligung zu erörtern. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Privatinvestors abhängig und können zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und bietet weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Privatinvestor bei einer ungünstigen Entwicklung der Investmentgesellschaft nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. auch den vollständigen Verlust der Kapitalanlage und aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Kapitalanlage angefallenen Kosten zur Folge haben kann. Der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 15. November 2023 und Nr. 2 vom 19. August 2025, sowie etwaige künftige Aktualisierungen und Nachträge und die darin abgedruckten Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden in deutscher Sprache in gedruckter Form bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg und als Download unter www.paribus-kvg.de kostenfrei bereitgestellt.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 76 bis 107 im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ (für Verbraucher auf den Seiten 140-145) enthalten und auf www.paribus.de abrufbar. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Neben der direkten Kontaktaufnahme mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und der klassischen zivilrechtlichen Klage vor den ordentlichen Gerichten stehen in Deutschland als Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung die zivilprozessuale Musterfeststellungsklage gemäß den §§ 606 ff. des Musterfeststellungsklagenregister des Bundesamtes für Justiz (www.bundesjustizamt.de) und das Kapitalanleger-Musterverfahren gemäß dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) zur Verfügung.

Das vorliegende Dokument enthält urheberrechtlich geschützte Informationen. Kein Teil dieses Dokuments darf ohne schriftliche Genehmigung der Paribus-Gruppe kopiert, vervielfältigt oder in eine für Maschinen, insbesondere Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden. Die Texte und Abbildungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Paribus-Gruppe behält sich inhaltliche Änderungen dieses Dokumentes ohne Ankündigung vor. Die Rechte an den hier aufgeführten Wort-Bildmarken Dritter liegen ausschließlich bei den jeweiligen Unternehmen bzw. Markeninhabern. Sie dienen hier lediglich der Illustration. Bildquellen: © Paribus

VISION 2036

Simulation

KI-generierter Inhalt: Simulation von möglichen weiteren Entwicklungen der Stadtteilentwicklung Siemensstadt Square in direkter Umgebung der Immobilie in Verbindung mit Nachverdichtungen auf dem Grundstück.

