

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

PRODUKTINFORMATION

PARIBUS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

MARKETING
ANZEIGE

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt zum Investmentvermögen sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Paribus Invest GmbH

König Kontor | Königstraße 28
22767 Hamburg

Telefon +49 40 8888 00 6-132

Telefax +49 40 8888 00 6-199

invest@paribus.de

www.paribus.de



Wichtiger Hinweis

Es handelt sich bei dieser Marketing-Anzeige 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 in der Fassung des Nachtrags 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 in der Fassung des Nachtrags Nr. 2 vom 19. August 2025 sowie etwaige künftige Aktualisierungen und Nachträge und die darin abgedruckten Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie das Basisinformationsblatt 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“ enthalten, der auf www.paribus-kvg.de abrufbar ist. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Neben der direkten Kontaktaufnahme mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der klassischen zivilrechtlichen Klage vor den ordentlichen Gerichten stehen in Deutschland als Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung die zivilprozessuale Musterfeststellungsklage gemäß den §§ 606 ff. des Musterfeststellungsklagenregisters des Bundesamtes für Justiz (www.bundesjustizamt.de) und das Kapitalanleger-Musterverfahren gemäß dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) zur Verfügung. Diese Produktinformation dient Werbezwecken.

PARIBUS TECHNOLOGIE- ZENTRUM BERLIN



INHALT



- | | |
|--|--|
| <p>06 Executive Summary
Das Angebot auf einen Blick.</p> <p>08 Paribus
Erfahrung und Kompetenz.</p> <p>10 Fondsimmobilie & Mieter
BSH Hausgeräte GmbH im Berliner Ortsteil Siemensstadt.</p> <p>16 ESG-Maßnahmen & Nachhaltigkeit
Investieren Sie in die Zukunft - im Herzen von Berlin.</p> <p>18 Standort & Marktumfeld
Ein wachstumsstarker Wirtschaftsstandort mit Zukunft.</p> | <p>20 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Berlin - einer der größten Büroimmobilienmärkte.</p> <p>24 Fondskennzahlen & Sensitivitäten
Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick.</p> <p>26 Steuerliche Besonderheiten
Übertragungsmöglichkeit für 6b-Rücklagen.</p> <p>28 Eignung für Stiftungen
Langfristig planbarer Auszahlungsverlauf.</p> <p>30 Wesentliche Risiken
Auszugsdarstellung der wesentlichen Risiken.</p> |
|--|--|

Paribus Technologiezentrum Berlin - verbindet moderne Arbeitswelten mit nachhaltiger Energieeffizienz - ein zukunftsweisender Standort in der Siemensstadt.

EXECUTIVE SUMMARY

Mit dem **Paribus Technologiezentrum Berlin** investieren Anleger in eine moderne und langfristig vermietete Büro- und Forschungsimmobilie im Berliner Stadtteil Siemensstadt im Bezirk Spandau. Das Fondsobjekt ist vollständig und langfristig an die **BSH Hausgeräte GmbH (BSH)** vermietet. Es handelt sich um ein 100%iges Tochterunternehmen der Robert Bosch GmbH. Die Immobilie beheimatet das globale Forschungs- und Entwicklungszentrum des Konzerns für Wäschepflegeprodukte.

Der bis 2036 laufende Mietvertrag in Verbindung mit der hervorragenden Mieterbonität ermöglicht dem Fonds langfristig planbare Einnahmen. Der gemeinsam mit dem Mieter entwickelte ESG-Maßnahmenplan, der bis Dezember 2026 umgesetzt werden soll, stellt die technische Zukunftsfähigkeit der Immobilie sicher.

In der unmittelbaren Umgebung der Fondsimmobilie wird derzeit die großflächige Quartiersentwicklung „Siemensstadt Square“ umgesetzt, die die Attraktivität des Standorts aller Voraussicht nach erheblich steigern wird. Prognostizierte Auszahlungen beginnend mit 6,0 % p.a. für das Jahr 2026, eine erwartete Rendite von 6,6 % (interner Zinsfuß, IRR) und ein geplanter Gesamtmittelrückfluss von 177,4 % im Basisszenario machen den Fonds zu einer Sachwertanlage mit einem ausgewogenen Chancen-Risikoverhältnis. ¹

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



- Prognostizierte Auszahlungen ¹**
Durchschnittliche Auszahlungen 6,2 % p.a.
Ansteigende Auszahlungen von 6,0 % für 2026 auf 7,0 % erstmalig für 2035
IRR 6,6 % p.a.
- Laufzeit**
11 Jahre geplant (bis 31. Dez. 2036),
Verlängerung bis zu vier Jahre möglich.
- Prognostizierter Verkaufsfaktor ¹**
19,0-fache Jahresmiete (Prognose zum Zeitpunkt des Verkaufs).
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss ¹ (Szenarien)**
143,5 % Negative Abweichung
177,4 % Prognose
209,6 % Positive Abweichung

- ECKDATEN DES FONDS**

20.000,00 €
Mindestbeteiligung, zzgl. Ausgabeaufschlag von bis zu 5,0 %.
- Rechnerischer Ankauksfaktor**
15,7-fache Jahresmiete der vertraglich fixierten Miete für August 2026.
- Standortqualität**
Attraktiver Büroimmobilienmarkt in Berlin. Sehr gute Mikro-Lage, Quartiersentwicklung „Siemensstadt Square“ hat bereits begonnen.
- Vermietung**
Langfristiger Anschluss-Mietvertrag an bonitätsstarken Mieter mit Bezug zum Standort.

6 MRD. €
Investitionsvolumen

Gesamtvolumen über alle betreuten Fonds und Mandate seit Gründung des Unternehmens.

>100 BETREUTE
FONDS &
MANDATE

bilden die Grundlage für unsere Expertise.

23 JAHRE
EXPERTISE

in den Bereichen Immobilien, Rail, Infrastruktur und Private Equity.

145 ERFAHRENE
MITARBEITER

an den Standorten Hamburg und Wiesbaden.

Unternehmerisch investieren. Verantwortungsvoll führen.

Paribus versteht sich als unternehmerische Plattform, auf der Ideen entwickelt und passende Beteiligungsstrukturen umgesetzt werden.

PARIBUS ERFAHRUNG & KOMPETENZ

Paribus ist ein zuverlässiger Partner für anspruchsvolle Investoren. Mit hoher Kompetenz und langjähriger Erfahrung bietet Paribus maßgeschneiderte Investitionslösungen für institutionelle und private Anleger.

” Seit der Gründung leitet Paribus die Überzeugung, Chancen frühzeitig zu erkennen und mit unternehmerischem Weitblick nachhaltige Werte zu schaffen.

Paribus mit Hauptsitz in Hamburg ist ein banken-unabhängiges Investmenthaus, das seit mehr als zwanzig Jahren geschlossene Fonds und alternative Investmentprodukte entwickelt und managt. In dieser Zeit hat das Unternehmen ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 6 Milliarden Euro realisiert. Mehr als 35.000 Anleger haben sich bislang an Fonds von Paribus beteiligt.

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehört zur Unternehmensgruppe und ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vollumfänglich als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen. Sie betreut aktuell 22 Investmentvermögen mit einem Gesamtvolumen von 400 Millionen Euro. Diese Zulassung und Erfahrung sichern die Kompetenz, komplexe Fondsprodukte regulatorisch konform zu strukturieren, zu steuern und zu überwachen.

PARIBUS ECKDATEN

2003
Gründungsjahr

Seit 2015
vollzugelassene KVG

Zentrale
Sitz in Hamburg

Assetklassen
Wohn- und Gewerbeimmobilien, Eisenbahnlogistik, Infrastruktur, Private Equity

Derzeit werden von Paribus 30 Immobilien mit überwiegender Gewerbenutzung und vermietbaren Flächen von rund 370.000 Quadratmetern sowie zusätzlich rund 6.000 Wohneinheiten aktiv betreut.

Rund 145 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in der Unternehmensgruppe tätig und gewährleisten eine professionelle Verwaltung der Fonds - von der Anlegerbetreuung bis zum Asset-, Portfolio- und Risikomanagement. Mit insgesamt 55 Immobilieninvestments - laufend und abgeschlossen - zählt Paribus zu den etablierten Anbietern im Bereich geschlossener Sachwertanlagen.

FONDSIMMOBILIE & MIETER

Das **Paribus Technologiezentrum Berlin** steht für Forschung, Innovation und nachhaltige Wertschöpfung. Die moderne Immobilie überzeugt durch architektonische Qualität, flexible Nutzung und energieeffiziente Bauweise. Der Mietvertrag mit der **BSH Hausgeräte GmbH** bietet zudem langfristig planbare und stabile Einnahmen.



Paribus
Technologiezentrum Berlin



Alle Informationen zum Fonds digital und flexibel auf www.paribus.de.

Die Fondsimmobilie befindet sich am Wohlrabedamm 15 im Berliner Stadtteil Siemensstadt im Bezirk Spandau. Das Grundstück umfasst rund 37.200 Quadratmeter und ist mit zwei Gebäuden bebaut.

Der im Jahr 2011 fertiggestellte Neubau verfügt über rund 28.500 Quadratmeter Büro- und Laborflächen, während das Bestandsgebäude aus den 1960er/70er Jahren rund 8.500 Quadratmeter Büro- und Logistikflächen bietet. Damit ergibt sich eine Gesamtmietfläche von fast 37.000 Quadratmetern. Zusätzlich stehen 384 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Hauptgebäude erfüllte beim Neubau 2011 seinerzeit bereits höchste energetische Anforderungen, was unter anderem durch ein innovatives Energierückgewinnungskonzept gelang.

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Hauptgebäude	Nebengebäude	Mieterprofil
2011 Baujahr	1963 / 1970 Baujahr	100%ige Bosch-Tochter BSH Hausgeräte GmbH
6 - 7-geschossiges Büro- und Forschungsgebäude	2-geschossiges Büro- und Logistikgebäude	57.000 Mitarbeiter
18.856 m² Büro (Einzel- und Großraum), Kantine, Empfang, Sonstiges	8.459 m² Büro- und Logistikgebäude	15,3 Mrd. € Umsatz im Jahr 2024
9.602 m² Forschung und Entwicklung		950 Beschäftigte am Standort Berlin

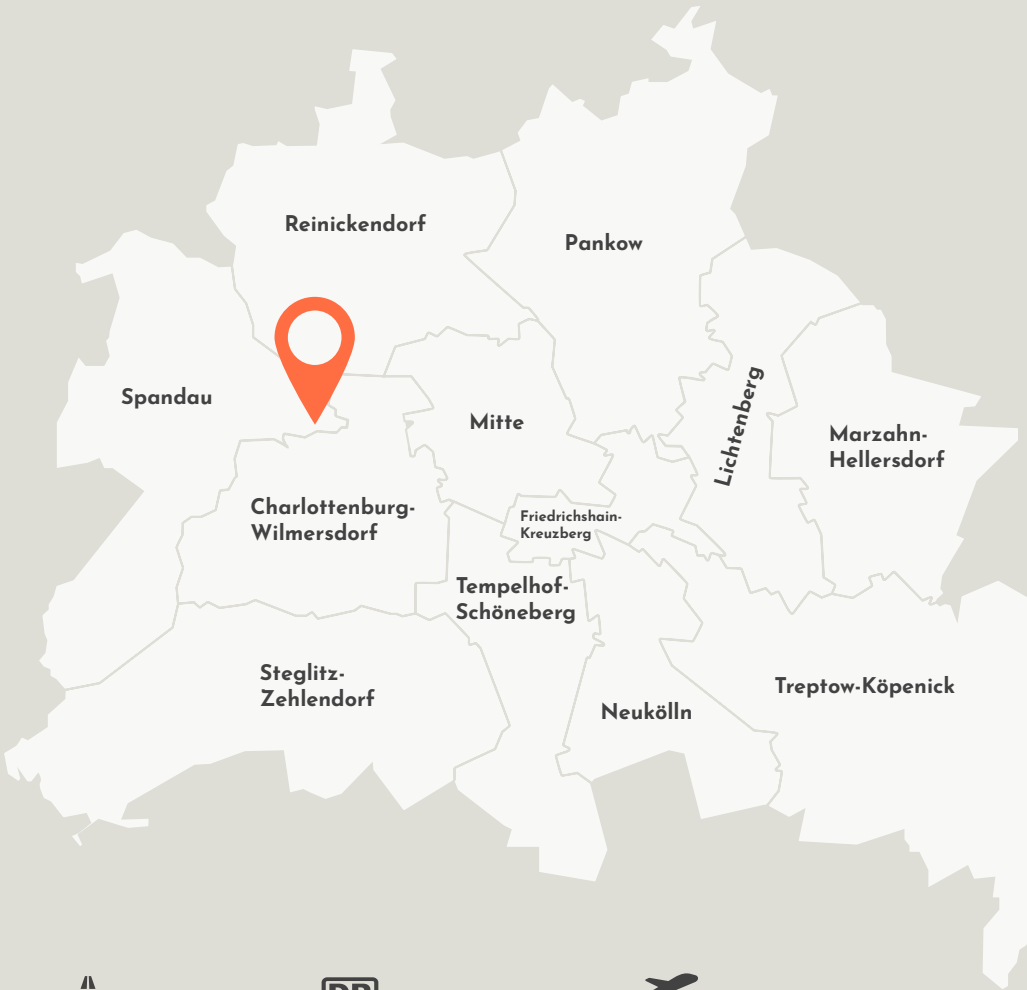
LAGE & ANBINDUNG

Das Objekt

Grundstücksadresse
Wohlrabedamm 15
13629 Berlin (Siemensstadt)

Grundstücksgröße
37.195 m²

Mietfläche
36.917 m²



Öffentliche Anbindung



Bus

50 m



Bahn

600 m



Autobahn

1,6 km



Deutsche Bahn

25 Minuten



Flughafen (BER)

45 Minuten

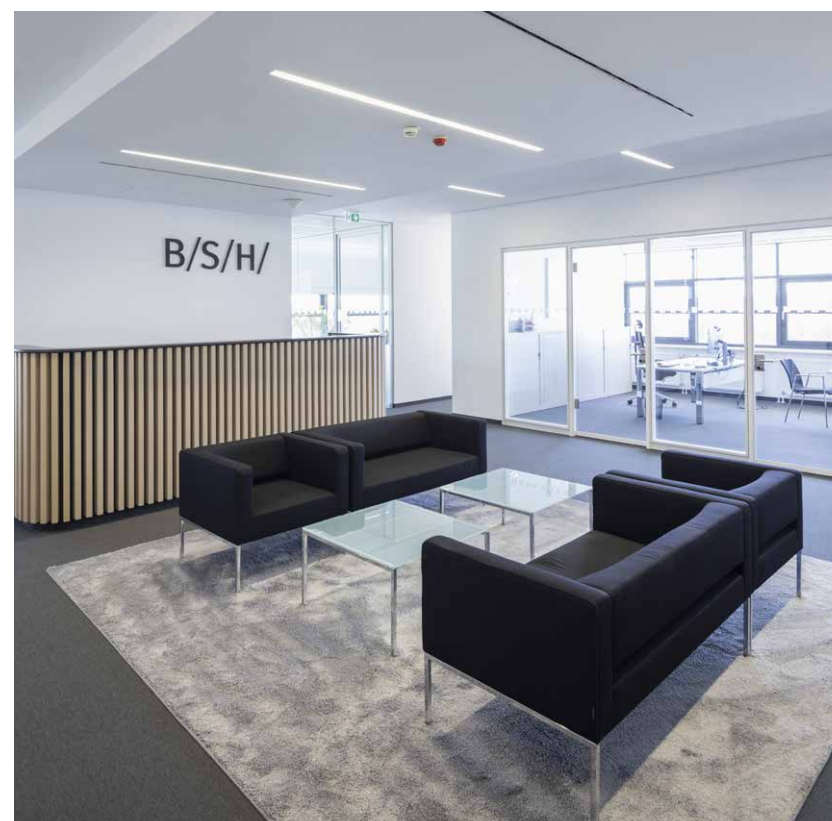


Außen- und Innenansicht - Effiziente Flächennutzung für Forschung und Entwicklung.

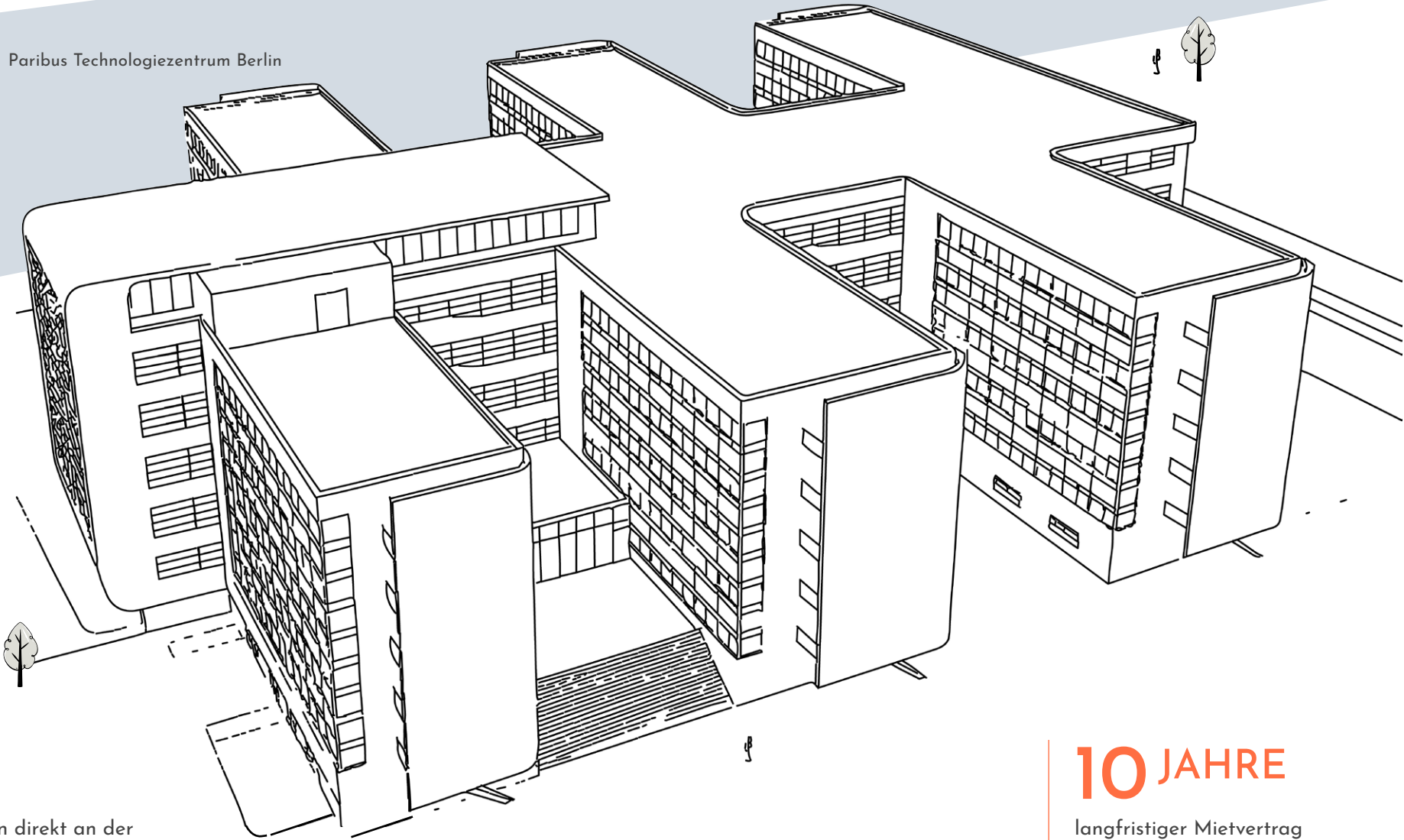
„Das Paribus Technologiezentrum Berlin bietet ein langfristiges Auszahlungspotenzial in Verbindung mit einem wertvollen Objekt an einem bewährten Investitionsstandort.“



HANS-HENNING BRAND
Geschäftsführer
Paribus Invest GmbH



Spree



100 %

vermietete Flächen direkt an der Spree im Stadtteil Siemensstadt im Berliner Bezirk Spandau an der Grenze zu Charlottenburg.

” Seit über 10 Jahren ist die BSH Hausgeräte GmbH mit fast 1.000 Mitarbeitern am Standort vertreten.

Die moderne Architektur und die Ausstattung des Neubaus ermöglichen eine hohe Drittverwendungsfähigkeit. Flexible Grundrisse erlauben es, die Flächen an unterschiedliche Nutzungsbedarfe anzupassen. Rund ein Drittel der Fläche des Neubaus wird derzeit für Labor- und Forschungsflächen eingesetzt, eine Umwidmung in klassische Büroflächen ist jedoch grundsätzlich möglich. Insgesamt drei Erschließungskerne erlauben eine horizontale und vertikale Flächen- teilung und somit, bei Bedarf nach Ablauf des Miet- vertrags, auch eine kleinteiligere Vermietung an mehrere Mieter. Das Bestandsgebäude ist in seiner Flexibilität eingeschränkter, könnte aber durch ge- zielte Umbaumaßnahmen ebenfalls bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Mieter der Immobilie ist die **BSH Hausgeräte GmbH**, ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Robert Bosch GmbH. **BSH** ist einer der weltweit führenden Hersteller von Haushaltsgeräten, Marktführer in West- europa und betreibt derzeit über 39 Produktions- standorte (Stand März 2025). Das Unternehmen be- schäftigt weltweit rund 57.000 Mitarbeiterinnen und

600 M

Distanz zum Quartier „Siemens- stadt Square“ - die Stadt der Zukunft für Technologie und Forschung.

Mitarbeiter und erzielte im Jahr 2024 einen Umsatz von 15,3 Milliarden Euro. Am Standort in der Siemens- stadt arbeiten ca. 950 Beschäftigte aus 26 Nationen. Im „Technologiezentrum Wäschepflege“ werden alle Waschmaschinen, Trockner und Waschtrockner für den Weltmarkt entwickelt. Darüber hinaus sind dort das Qualitätsmanagement, Industrial Engineering sowie Teile der globalen Informationstechnologie und Sup- ply Chain Organisation angesiedelt. ²

Die Bonität der **BSH** wird von Ratingagenturen, wie Creditreform, mit einem Bonitätsindex von 206 als überdurchschnittlich eingeschätzt, was dem Fonds eine hohe Einnahmesicherheit prognostiziert. ³

Der Mietvertrag läuft bis zum 31. August 2036. Er ist als Double-Net-Vertrag ausgestaltet, bei dem der Mieter die Kosten der laufenden Instandhaltung übernimmt, ausgenommen Dach und Fach. Darüber hinaus ist eine jährliche Indexierung an den Verbrau- cherpreisindex vereinbart. Diese Vertragsstruktur ge- währleistet stabile Einnahmen und eine planbare Kos- tenbasis.

DETAILS MIETVERTRAG

ART	GRÖSSE / ANZAHL	MIETE ⁴	SUMME
Hauptgebäude	Rund 28.458 m²	24,00 €/m²	682.992,00 €
Nebengebäude	Rund 8.459 m²	7,50 €/m²	63.442,50 €
Stellplätze	384	40,00 €/Stellplatz	15.360,00 €
Zzgl. Nebenkostenvorauszahlung	-	-	115.000,00 €
Zzgl. Umsatzsteuer 19,0%	-	-	166.590,96 €
Gesamt	Rund 36.917 m²	-	1.043.385,46 €

² www.bsh-group.com/de.
³ Creditreform Bonitätsindex.
⁴ Vor Indexierung.

ESG-MASSNAHMEN & NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit prägt die Investmentstrategie: das **Paribus Technologiezentrum Berlin** steht für zukunftsorientiertes, verantwortungsvolles Immobilienmanagement.

„Investieren Sie in die Zukunft – im Herzen von Berlin.“

Nachhaltige Wärmeenergieversorgung für Heizung und Kühlung.

Gebäudeleittechnik
Modernisierung der Gebäudetechnik.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Die Immobilie erfüllte bereits bei Fertigstellung sehr hohe Anforderungen an Energieeffizienz. Ergänzend wurde gemeinsam mit dem Mieter ein ESG-Maßnahmenplan entwickelt, der bis Dezember 2026 umgesetzt werden soll. Dieser sieht unter anderem die Installation von Photovoltaikanlagen, die Nutzung von Wärmepumpen für Heizung und Kühlung und die Modernisierung der Gebäudeleittechnik vor.

Die Maßnahmen reduzieren sowohl den Energieverbrauch als auch die CO₂-Emissionen. Zugleich tragen sie zur Senkung der Betriebskosten bei und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Für Anleger bedeutet dies eine höhere Wertstabilität sowie die Gewissheit, in ein zukunftsfähiges und nachhaltig ausgerichtetes Projekt zu investieren.

STANDORT & MARKTUMFELD

Berlin zählt zu den bedeutendsten Immobilienmärkten in Deutschland und Europa. Im internationalen Vergleich liegt die Hauptstadt europaweit auf Rang vier. Rund 60 Prozent der Investitionen stammen von internationalen Anlegern, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Parallel dazu hat sich die Beschäftigungssituation in den vergangenen zwei Jahrzehnten positiv entwickelt: Die Arbeitslosenquote ist gesunken, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 14 Prozent gestiegen ist – der höchste Zuwachs unter allen deutschen A-Städten.

SIEMENSSTADT SQUARE - GEBÄUDE UND FLÄCHEN



1 Mio. m²

Bruttogeschossfläche

190.000 m²

Produktionsfläche

Ca. 250.000 m²

denkmalgeschützter
Gebäudebestand

2.700 Wohnungen

davon ca. 30,0% mietpreisgebunden

Ca. 6.000

Einwohner

100.000 m²

öffentliche Flächen, entwickelt
und übergeben von Siemens

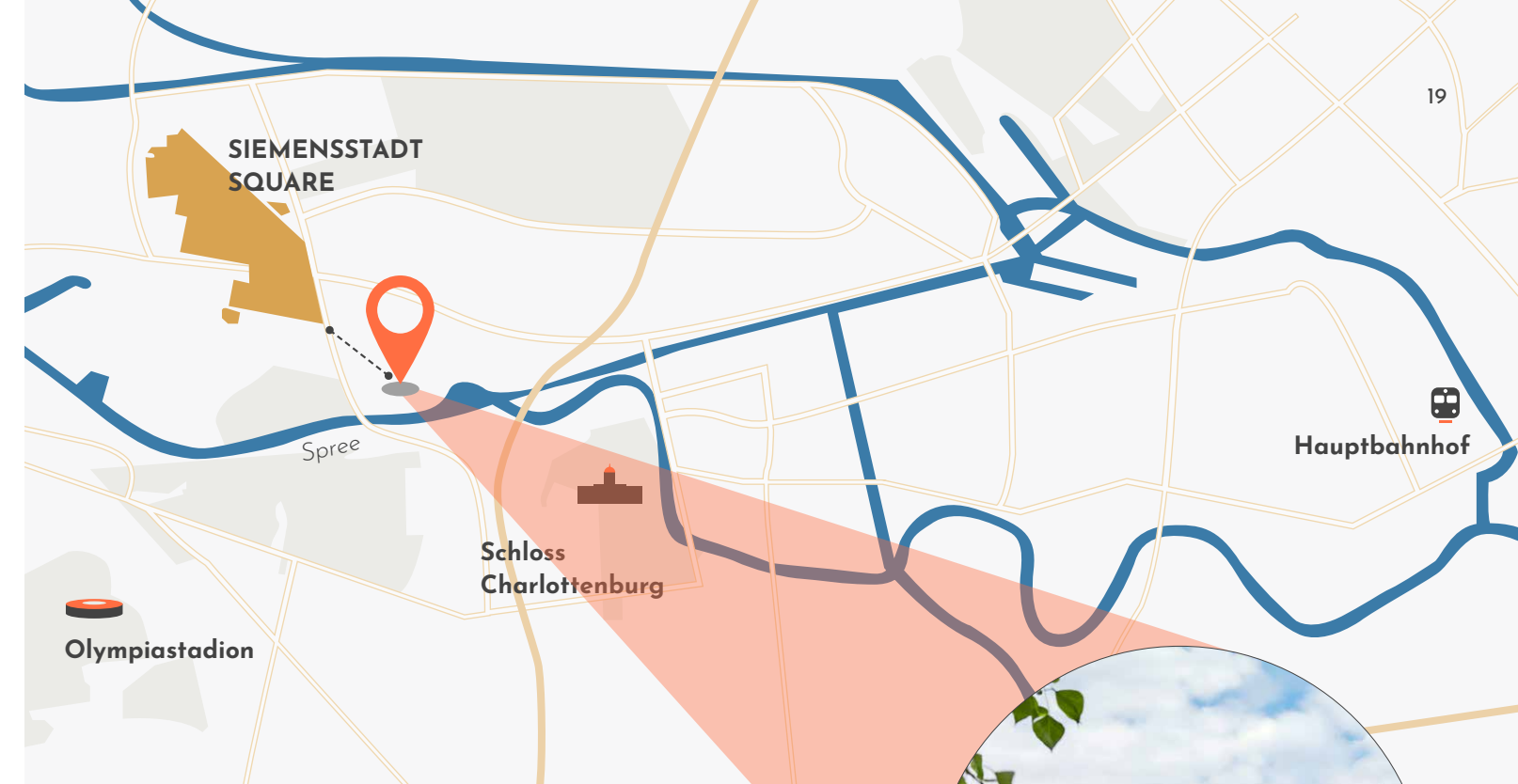
Für die kommenden Jahre wird ab 2027 ein Rückgang der Neubaufertigstellungen erwartet. Der Fokus verschiebt sich stärker auf Sanierungen, wodurch einem Überangebot an Flächen vorgebeugt wird. Die Mietmärkte erhalten dadurch zusätzliche Stabilität. In Siemensstadt markieren Mieten von 23,00 bis 25,00 Euro pro Quadratmeter den marktgerechten Bereich, was die Lage sowohl für Nutzer als auch für Investoren attraktiv macht. ⁵

Das Fondsobjekt liegt angrenzend an das Entwicklungsgebiet „Siemensstadt Square“. Bis 2035 entsteht dort mit einer Fläche von rund einer Million Quadratmetern Bruttogeschossfläche ein modernes Quartier mit Produktions-, Forschungs- und Büroflächen sowie rund 2.700 Wohnungen. Ergänzt wird das Projekt durch Sozial- und Bildungsinfrastruktur, Grünflächen und kulturelle Einrichtungen.

Bemerkenswert ist, dass es sich nicht um ein reines Neubauprojekt handelt, sondern die Entwicklung in den bestehenden Stadtteil integriert wird; so ist u. a. die Transformation von 250.000 Quadratmetern denkmalgeschützter Baufläche fester Bestandteil des Projekts. Ein wesentliches Element ist die geplante Reaktivierung der historischen Siemensbahn, die künftig eine schnelle Anbindung an den Berliner Hauptbahnhof ermöglicht. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit der Siemensstadt deutlich, was den Standort für Unternehmen, Beschäftigte und Anwohner zusätzlich aufwertet. „Siemensstadt Square“ ist einer von elf sogenannten Zukunftsorten, die eine besondere Förderung der Stadt Berlin erhalten. ⁶

⁵ www.realestate.bnpparibas.de/digitale-bueromarktkarten/digitale-bueromarktkarte-berlin (Stand 04/2025) und Savills „Top-6 Büromärkte“ (Januar 2025).

⁶ www.siemensstadt.siemens.com/de.



600 Meter

Entfernung zum Quartier
„Siemensstadt Square“.



Spree

Das Objekt besitzt direkte
Wasserlage in Berlin-Spandau.



„SIEMENSSTADT SQUARE“ - DIE STADT DER ZUKUNFT

Bereits jetzt arbeiten über 28 Partner von Siemens an innovativen, praxisnahen Lösungen für den Produktions-, Energie- und Mobilitätswandel in der Siemensstadt.



Technologie-Cluster

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



Verkehrskonzept

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



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.



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.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach einer Phase der Anpassung wieder in einer moderaten Wachstumsphase. Staatliche Investitionsprogramme in Infrastruktur, Digitalisierung und Energieversorgung stärken die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und sollten sich positiv auf die Nachfrage nach modernen Büro- und Forschungsflächen auswirken. Trotz geopolitischer Herausforderungen und globaler Unsicherheiten gelten Immobilienanlagen weiterhin als vergleichsweise krisenresistent.

ECKDATEN ⁷

+14,0%
Beschäftigtenwachstum in
20 Jahren

59,0%
internationales Kapital aller
Investitionen

Der deutsche Büovermietungsmarkt zeigt sich robust, insbesondere im Premiumsegment. Hohe Mietniveaus in zentralen Lagen verdeutlichen die anhaltende Nachfrage. Auch nach deutlichen Preiskorrekturen in den vergangenen Jahren gelten Büroimmobilien wieder als attraktive Anlageklasse mit soliden Renditechancen. Auch der von der Pandemie befeuerte Trend zu mobilem Arbeiten folgt inzwischen einem realitätsnahen Pragmatismus und ist in den Flächenbedarfen und Preisen bereits berücksichtigt.

Eine wachsende Transaktionsdynamik wird insbesondere im Core- und Core-Plus-Segment erwartet, sobald die Nachfrage nach Objekten wieder auf ein entsprechend hohes Angebot trifft. Dabei ist von einer Fortsetzung der stabilen Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen auszugehen. ⁸

LEERSTÄNDE DURCHSCHNITTS- UND SPITZENMIETEN

	MIETE ⁹	JE STELLPLATZ
Paribus Technologiezentrum Berlin	24,00 € / m²	40,00 €
Angebotsmieten Teilmarkt Siemensstadt	23,00 - 25,00 € / m²	60,00 - 100,00 €

	LEERSTAND	MIETE	JE STELLPLATZ
Charlottenburg / Tiergarten	6,4 %	25,50 € / m²	34,00 €
Mitte	8,5 %	30,00 € / m²	41,00 €
Stadtgebiet West	8,9 %	17,00 € / m²	25,00 €
Berlin gesamt	6,5 %	27,75 € / m²	45,00 €

⁷ Berlin Business Location Center, www.statistik-berlin-brandenburg.de, www.berlin.de, Senats-Pressestelle Berlin.
⁸ www.realestate.bnpparibas.de/digitale-bueromarktkarten/digitale-bueromarktkarte-berlin (Stand 04/2025) und Savills „Top-6-Büromärkte“ (Januar 2025).
⁹ Vor Indexierung.



24 € / M²
Fondsobjektmiete

vor erstmaliger Indexierung, ab 2027 laufende jährliche Anpassung an den Verbraucherpreisindex.



CHRISTIAN DRAKE
Geschäftsführer
Paribus Invest GmbH

” Ein Standort, der Innovation Raum gibt. Mit seiner modernen Architektur und der engen Zusammenarbeit mit einem starken Mieter bietet das Paribus Technologiezentrum Berlin ideale Voraussetzungen, um Zukunft zu gestalten.



FONDSKENNZAHLEN & SENSITIVITÄTEN¹⁰

Bei den nachfolgend dargestellten Prognosen und Szenarien handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruhen und kein exakter Indikator sind. Wie viel Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich die Investmentgesellschaft wirtschaftlich entwickelt. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

Gutachterlicher Immobilienwert
170.000.000,00 Euro ermittelt zum 31.12.2024

Geplantes Eigenkapital durch Neugesellschafter
66.500.000,00 Euro

Bewertetes Eigenkapital verbleibender Altgesellschafter
47.035.000,00 Euro

Geplantes Fremdkapital
79.420.000,00 Euro

Im Zuge einer Kapitalerhöhung werden Neugesellschafter aufgenommen. Nach erfolgter Kapitalerhöhung gilt für die Neu- und Altgesellschafter der Grundsatz der Anlegergleichbehandlung.

Die prognostizierten Auszahlungen beginnen für das Jahr 2026 bei 6,0 % p.a. und steigen auf 7,0 % p.a. für das Jahr 2035 f. an. Dies entspricht einer durchschnittlichen Auszahlung von 6,2 % pro Jahr.

Der interne Zinsfuß (IRR) wird mit 6,6 % pro Jahr prognostiziert, der Gesamtrückfluss im Basisszenario mit 177,4 %. Zusätzlich ergibt sich ein Wertsteigerungspotenzial durch die Möglichkeit, die Immobilie am Ende der Laufzeit zu einem bis zu 23,0-Fachen der Jahresmiete zu veräußern.¹¹

STEIGERUNG DES VERBRAUCHERPREISINDEXES AB 2026 P.A. ¹¹

		Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
2,0 %	Negative Abweichung von der Prognose	167,0 %
2,5 %	Prognose	177,4 %
3,0 %	Positive Abweichung von der Prognose	188,1 %

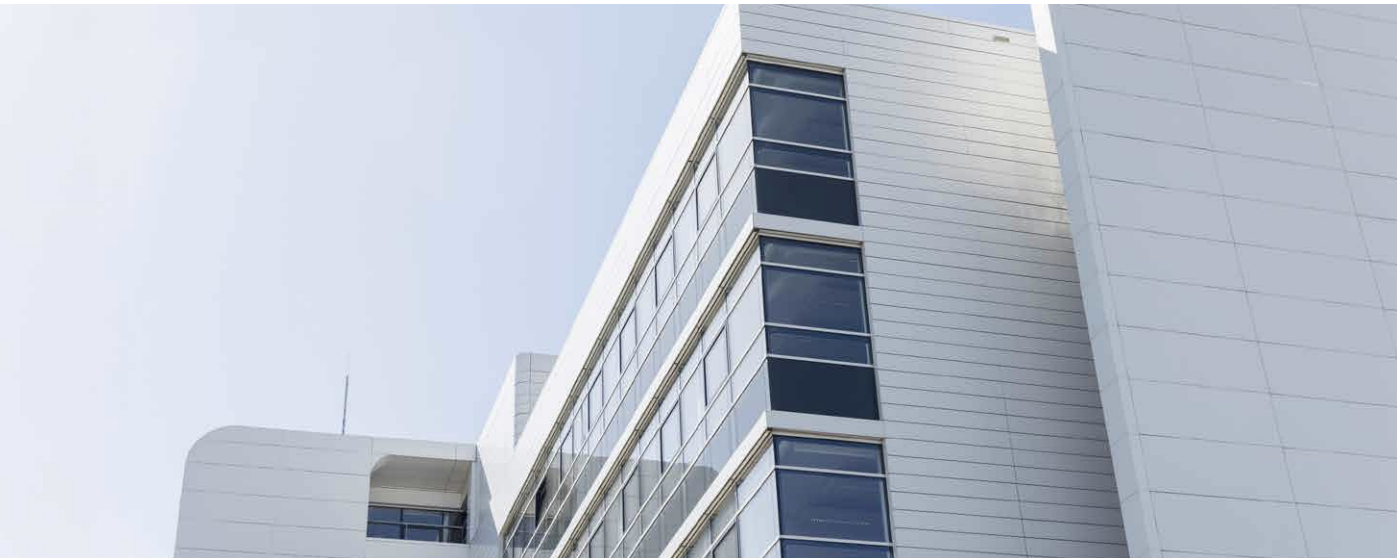
KOSTEN FÜR OBJEKTVERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG UND INSTANDHALTUNG IN % DER MIETE (DURCHSCHNITT PROGNOSELAUFEIT)

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

VERKAUFSFAKTOR ZUM ENDE DER PROGNOSELAUFEIT ¹¹

		Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
17,0	Negative Abweichung von der Prognose	156,9 %
19,0	Prognose	177,4 %
21,0	Positive Abweichung von der Prognose	196,1 %
23,0	Positive Abweichung von der Prognose (Szenario „Siemensstadt Square“)	214,8 %

¹⁰ Der vertraglich fixierten Miete für August 2026.
¹¹ Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern.



STEUERLICHE BESONDERHEITEN

Der Fonds eröffnet Anlegern die Möglichkeit, realisierte Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen steuerlich vorteilhaft zu reinvestieren.

§ 6b EStG

Steuervorteil für gewerbliche Anleger - Reinvestition nach §6b EStG möglich.

Grundlage hierfür ist §6b des Einkommensteuergesetzes, der es erlaubt, Veräußerungsgewinne aus bestimmten Anlagegütern (meist Immobilien) steuerneutral in ein neues Wirtschaftsgut zu übertragen. Durch diese Übertragung wird die Besteuerung des Gewinns auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, in der Regel bis zur Veräußerung des Wirtschaftsguts oder bis zur Veräußerung der Fondsanteile.

Diese steuerliche Gestaltung eignet sich insbesondere für Unternehmer und Land- und Forstwirte, die ihre Fondsbeteiligung in einem steuerlichen Betriebsvermögen halten. Damit lässt sich ein bestehender Veräußerungsgewinn in eine Sachwertanlage überführen, ohne dass sofort Ertragsteuern fällig werden.

Für diesen Fonds ergibt sich ein Übertragungsfaktor von rund 149,0%. Bei einer Beteiligung in Höhe von 100.000,00 Euro (zuzüglich Ausgabeaufschlag entsteht eine steuerliche Reinvestition von etwa 149.000,00 Euro. Dieser durch den gezielten Einsatz von Fremdkapital innerhalb der Fondsgesellschaft entstehende Effekt ermöglicht eine besonders effiziente Nutzung der investierten Mittel und erhöht die Attraktivität der steuerlich begünstigten Reinvestition. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann sich zukünftig ändern.





EIGNUNG FÜR STIFTUNGEN

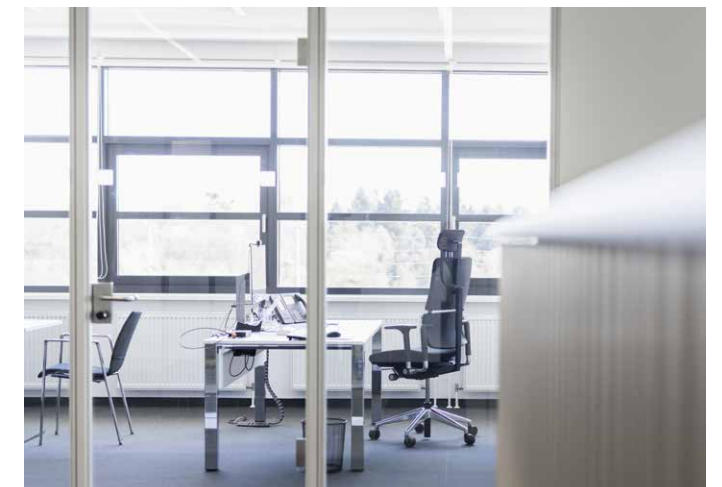
Die Kombination aus einem langfristigen Mietvertrag mit planbaren Einnahmen, einer konservativen Finanzierung mit Festzinsbindung sowie stabilen und gut prognostizierbaren Auszahlungen macht den Fonds zu einer interessanten Anlageform für Stiftungen.

Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern erzeugen über die Dauer des Mietvertrags hohe Planungssicherheit. So können Stiftungen ihre satzungsgemäßen Zwecke kontinuierlich erfüllen.

Der Fonds wird vermögensverwaltende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Die Höhe der steuerlichen Einkünfte wird prognosegemäß geringer als die tatsächlichen Ausschüttungen sein. Dadurch entsteht für Stiftungen ein gewisser Spielraum für die Entscheidung, ob Ausschüttungen für Stiftungszwecke oder die Stärkung des Stiftungskapitals verwendet werden sollen. Dem Grundsatz des Kapitalerhalts gemäß Stiftungsrecht wird durch den prognostizierten Mittelrückfluss von über 100,0% des eingesetzten Kapitals bei Veräußerung der Immobilie Rechnung getragen.

Die nachhaltige Bewirtschaftung und die vereinbarten ESG-Maßnahmen entsprechen den Anlagekriterien vieler gemeinnütziger Organisationen und tragen zu einer verantwortungsbewussten Kapitalanlage bei.

Paribus verfügt über umfassende Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Stiftungen und institutionellen Anlegern. Das Reporting bietet Nachvollziehbarkeit; eine zentrale Voraussetzung für eine an den Grundsätzen der Kapitalerhaltung ausgerichtete Anlagestrategie.



WESENTLICHE RISIKEN

Die Anleger nehmen am Vermögen und am Gewinn und am Verlust der Investmentgesellschaft gemäß ihren bei der Investmentgesellschaft gehaltenen Kommanditanteilen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Unter anderem folgende wesentliche Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag und Ausgabeaufschlag) sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Es besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann nicht ordentlich gekündigt werden. Eine ausführliche Darstellung sämtlicher Risiken findet sich im Verkaufsprospekt in Kapitel E. „Risikohinweise“.

Allgemeines Prognoserisiko

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszusahlen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich interne Annahmen in der Zukunft als unzutreffend erweisen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der Investmentgesellschaft positiv und/oder wie erwartet entwickelt. Es besteht das Risiko, dass das Konzept, die Immobilie zu halten und gewinnbringend zu vermieten und später zu veräußern, Umstände und Risiken nicht berücksichtigt, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt während der Beteiligungsdauer ergeben. Ferner besteht das Risiko, dass entweder das Konzept der Investmentgesellschaft und/oder die geplante Veräußerung der Immobilie zu optimistisch beurteilt oder Sachverhalte überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Die Investmentgesellschaft ist an ihre Investitions- bzw. Anlagestrategie gebunden; die Änderung der Anlagepolitik und der Anlagebedingungen ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Der Anleger trägt somit das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Das Vorstehende kann

Insolvenz der Investmentgesellschaft/ keine Kapitalgarantie

zu nachteiligen Abweichungen von den angestrebten Ergebnissen der Investmentgesellschaft führen. Dies könnte die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis hin zu einem Totalverlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft 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. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft und deren Anlage in die Immobilie gibt es keine Kapitalgarantie und kein Einlagensicherungssystem. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität) der Anteile an der Investmentgesellschaft

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Investmentgesellschaft sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit auf andere Personen nach Maßgabe der §§ 20 ff. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft übertragbar. Die freie Handelbarkeit der Anteile ist jedoch eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie bei Treugebern zusätzlich die Zustimmung der Treuhandkommanditistin voraus. Dies kann u. a. dazu führen, dass der Anleger seine Anteile ggf. gar nicht oder nur unter Preisabschlägen veräußern kann. Ferner besteht für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Zweitmarkt, sodass es für einen Anleger schwierig sein kann, überhaupt einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen. 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. Der Anleger trägt insofern das Risiko, dass er nicht vor dem 31. Dezember 2036 bzw. - bei Verlängerung der Laufzeit - vor dem Ende der Verlängerung aus der Investmentgesellschaft ausscheiden kann.

Marktrisiko / Wertentwicklung der Immobilie / Risiken aus (Nicht-) Veräußerung

Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilienmarktes oder Finanzierungsmarktes oder eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland oder Wirtschafts- und Finanzkrisen können generell zu negativen Abweichungen bezüglich der kalkulierten Kosten und/oder Erträge führen, sodass der Mittelrückfluss an die Anleger entweder nicht wie erwartet ausfallen oder ganz entfallen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten kann.

Risiko aus Immobilieninvestitionen

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 erreicht werden. Die Erträge der Investmentgesellschaft können sich verringern oder ausfallen, zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation von Mietern, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können. 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.

Mietentwicklungsrisiko / Risiken aus Vermietung

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.

Ausfallrisiko mangels Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung

Die Investmentgesellschaft hat nur in eine Immobilie investiert. Daher findet keine Diversifikation der Standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risiko-

Risiko aus Fremdfinanzierung

komischung im Sinne des § 262 Absatz 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 Absatz 1 KAGB der Fall wäre.

Die Objektgesellschaft und die Investmentgesellschaft haben als gemeinsame Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag in Höhe von 79.942.000,00 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Für die Rückzahlung des langfristigen Darlehens ist eine Anschlussfinanzierung ab Ende 2034 erforderlich. Es besteht das Risiko, dass diese Anschlussfinanzierung nicht vereinbart werden kann. In diesem Fall könnte ggf. nicht genügend freie Liquidität für eine Tilgung des Darlehens vorhanden sein und die Immobilie müsste ggf. verkauft werden. Dies kann zu deutlich geringeren Auszahlungen bis hin zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen.

Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vereinbarte Darlehen wurde ein Festzinssatz vereinbart. Ein Zinsänderungsrisiko besteht somit für die ab Anfang 2035 erforderliche Anschlussfinanzierung bis zum geplanten Verkauf der Immobilie. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Änderungen der Rechtslage

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis, insbesondere der BaFin, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder einer etwaigen Objektgesellschaft oder sonstiger Beteiligter ändern. Dies kann zu einer Belastung mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes ändert oder die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits angerufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Dies kann wiederum dazu führen, dass einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft oder einer etwaigen Objektgesellschaft und ihren

jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden, mit der Folge einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Investmentgesellschaft.

Risiken aus Desinvestition / Rückzahlungszeitpunkt

Der Erfolg der Investmentgesellschaft ist auch in erheblichem Umfang davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Immobilie veräußert werden kann. Im Fall des Verkaufs der Immobilie oder einer Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft besteht das Risiko, dass diese nicht, verzögert oder nur zu einem geringeren als dem erwarteten Preis veräußert werden kann. Eine Haftung, zum Beispiel für etwaige Mängel der Immobilie, würde sich wirtschaftlich auch negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf das Ergebnis der Anleger auswirken. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Käufer der Immobilie seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann.

