

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

VERKAUFSPROSPEKT

INKL. NACHTRAG NR. 1 UND NACHTRAG NR. 2

PARIBUS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Inhalt

A.	Das Angebot im Überblick	4
B.	Anlageziel, Anlagestrategie/-politik und Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft	11
C.	Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB	13
D.	Profil des typischen Anlegers	16
E.	Risikohinweise	18
F.	Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)	48
G.	Beschreibung der Immobilie	68
H.	Rechtliche Grundlagen	76
I.	Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen	108
J.	Bedeutsame Steuervorschriften	121
K.	Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB	136
L.	Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	140
M.	Zeichnungshinweise	146
N.	Anlagebedingungen	148
O.	Gesellschaftsvertrag	155
P.	Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin II	177
Q.	Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088	183

A. Das Angebot im Überblick

I. Eckdaten der Beteiligung

Bei der angebotenen Beteiligung an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) handelt es sich um (unmittelbare oder mittelbare) Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft, einer Personengesellschaft in der Sonderform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft deutschen Rechts, die als geschlossener Publikums-alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) aufgelegt wird, mit Sitz in Hamburg.

Die Investmentgesellschaft ist mittelbar über Objektgesellschaften Eigentümerin eines Büro- und Verwaltungsgebäudes im Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin (nachfolgend „Immobilie“). Alleinmieterin bis zum 31. August 2036 ist die BSH Hausgeräte GmbH, welche vollständig zur Bosch-Unternehmensgruppe gehört. Der Mieter nutzt die Gebäudeflächen als Büro und Labor sowie für damit in Zusammenhang stehende (untergeordnete) Nebenzwecke (Service, Lager, Umschlag und Verkauf) insbesondere als Forschungs- und Entwicklungszentrum für Waschmaschinen und Wäschetrockner. Die Immobilie hat sich seit ursprünglicher Fondsauflegung im Jahr 2010 wirtschaftlich gut entwickelt. Der Marktwert der Immobilie, der Mitte 2011 rund 54.200.000 Euro betrug, hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Zum 31. März 2023 ergab sich als Durchschnittswert der Wertangaben zweier vorliegender Bewertungsgutachten ein Verkehrswert in Höhe von 168.800.000 Euro.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden. Gesellschafter, die vor dem 31. März 2023 der Investmentgesellschaft beigetreten sind, werden nachfolgend auch „Altgesellschafter“ genannt. Nach dem 31. März 2023 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft beteiligen. „Neugesellschafter“ sind dabei (i) weitere Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (nachfolgend „Neugesellschafter I“ genannt), sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen (nachfolgend insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“ genannt). Neugesellschafter werden nachfolgend zusammen mit den Altgesellschaftern, die nicht an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages teilnehmen, „Anleger“ genannt. Die Neugesellschafter treten der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten oder Treugeber über die Paribus Trust GmbH mit Sitz in Hamburg (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“) bei.

Die Altgesellschafter hatten die Möglichkeit,

- nach über 10-jähriger Haltedauer ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 31. März 2023 zu kündigen und gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens in Höhe des Verkehrswertes ihrer Beteiligung aus der Investmentgesellschaft auszuscheiden (Kapitalherabsetzung) oder
- in der Investmentgesellschaft – nunmehr nach Maßgabe der Regelungen des KAGB – zu verbleiben und eine einmalige Sonderentnahme in Höhe von 180% ihres ursprünglichen Beteiligungsbetrages zu vereinnahmen, um damit ebenfalls von der bisherigen Wertsteigerung der Immobilie profitieren zu können.

Die Investmentgesellschaft wird die von den Neugesellschaftern einzuzahlenden Zeichnungsbeträge nach Abzug der Initialkosten und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve im Wesentlichen für Auszahlungen an Altgesellschafter (samt Sonderentnahme nach § 14 Absatz 2 lit. g) des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt in Kapitel O.) und damit im Ergebnis zum weiteren langfristigen Halten der Immobilie verwenden. Die Summe aller Zeichnungsbeträge (nachfolgend „Zeichnungskapital“) dieses Beteiligungsangebotes und die ebenfalls geplante Aufnahme neuen Fremdkapitals sind somit Bestandteile einer Umfinanzierung der Investmentgesellschaft.

In diesem Kapitel „A. Das Angebot im Überblick“ werden wesentliche Parameter des Beteiligungsangebotes zusammengefasst und kurz erläutert. Die Kurzbeschreibungen erfassen nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungs-

angebotes und Inhalte des Verkaufsprospektes. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – das heißt diesen Verkaufsprospekt,

die zugehörige Beitrittserklärung und das Basisinformationsblatt – aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf Basis eines umfassenden Einblicks getroffen wird.

Die wesentlichen Eckdaten der Beteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wesentliche Eckdaten der Beteiligung

Investmentgesellschaft

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um ein Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft nach den Regelungen des KAGB.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 125704. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verantwortlich für die Verwaltung der Investmentgesellschaft, insbesondere für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (vgl. § 17 KAGB).

Kapitalherabsetzung/ Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft

Das ursprüngliche Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. März 2023 35.742.000 Euro. Das Kapital wurde mit Ablauf des 31. März 2023 um 6.387.000 Euro herabgesetzt und damit in dem Umfang, in dem Altgesellschafter mit Wirkung zum 31. März 2023 ihre Beteiligungen gekündigt haben. Das Gesellschaftskapital kann durch Zeichnungsbeträge von Neugesellschaftern um bis zu 111.000.000 Euro im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2024 heraufgesetzt werden. Die Platzierungsphase kann um bis zu ein Jahr verlängert werden. Die Kapitalheraufsetzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes durch neues Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 66.500.000 Euro kalkuliert. Hiervon wurden bereits 10.243.000 Euro von Neugesellschaftern II durch die Ausübung von Bezugsrechten übernommen.

Beteiligung des Neugesellschafters

Der Neugesellschafter beteiligt sich auf dem Wege einer Kapitalerhöhung entweder unmittelbar als Direktkommanditist an der Investmentgesellschaft oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin II.

Mindestbeteiligungsbetrag und Ausgabeaufschlag

Der Mindestbeteiligungsbetrag soll für Neugesellschafter I mindestens 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird von den Neugesellschaftern I ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages erhoben.

Anteilsklassen

Die von der Investmentgesellschaft mittelbar gehaltene Immobilie hat seit Auflage des Altfonds im Jahr 2010 eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung soll zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt werden. Die Altgesellschafter werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet (vgl. hierzu § 7 Absatz 4 und § 14 des Gesellschaftsvertrages).

Ausschüttungen/Auszahlungen

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerung der Immobilie) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene

Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird (vgl. § 17 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Es besteht ein Anspruch der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf erfolgsabhängige Vergütung gemäß § 16 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages.

Laufzeit der Investmentgesellschaft

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2035 befristet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen) gehen von einer Haltedauer bis Ende 2034 und einem anschließenden Verkauf aus. Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängert. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf dieser Laufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit. Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft kann um insgesamt bis zu vier Jahre verlängert werden, sofern einer der nachfolgend aufgezählten Gründe vorliegt:

- Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften am Laufzeitende und/oder
- ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. den Beteiligungen an den Objektgesellschaften zum Laufzeitende mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung.

Zudem kann die Investmentgesellschaft auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft beendet und liquidiert werden.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.

Immobilie, keine Risikomischung

Durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft erwirbt der Anleger eine mittelbare Beteiligung an der Immobilie, das heißt einem Grundstück mit aufstehendem Büro- und Verwaltungsgebäude in Berlin, Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 43416, lfd. Nr. 8. Die Immobilie steht im Eigentum der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Objektgesellschaft PTB“), an der die Investmentgesellschaft 94,84 % der Anteile hält. Die weiteren 5,16 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB werden von der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Objektgesellschaft TBV“) gehalten. An dieser Gesellschaft hält die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile.

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft mittelbar nur in die vorstehende Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Neugesellschaftern I im Sinne des § 262 Absatz

2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für Neugesellschafter II, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. April 2023 beteiligt gewesen sind.

Verwahrstelle

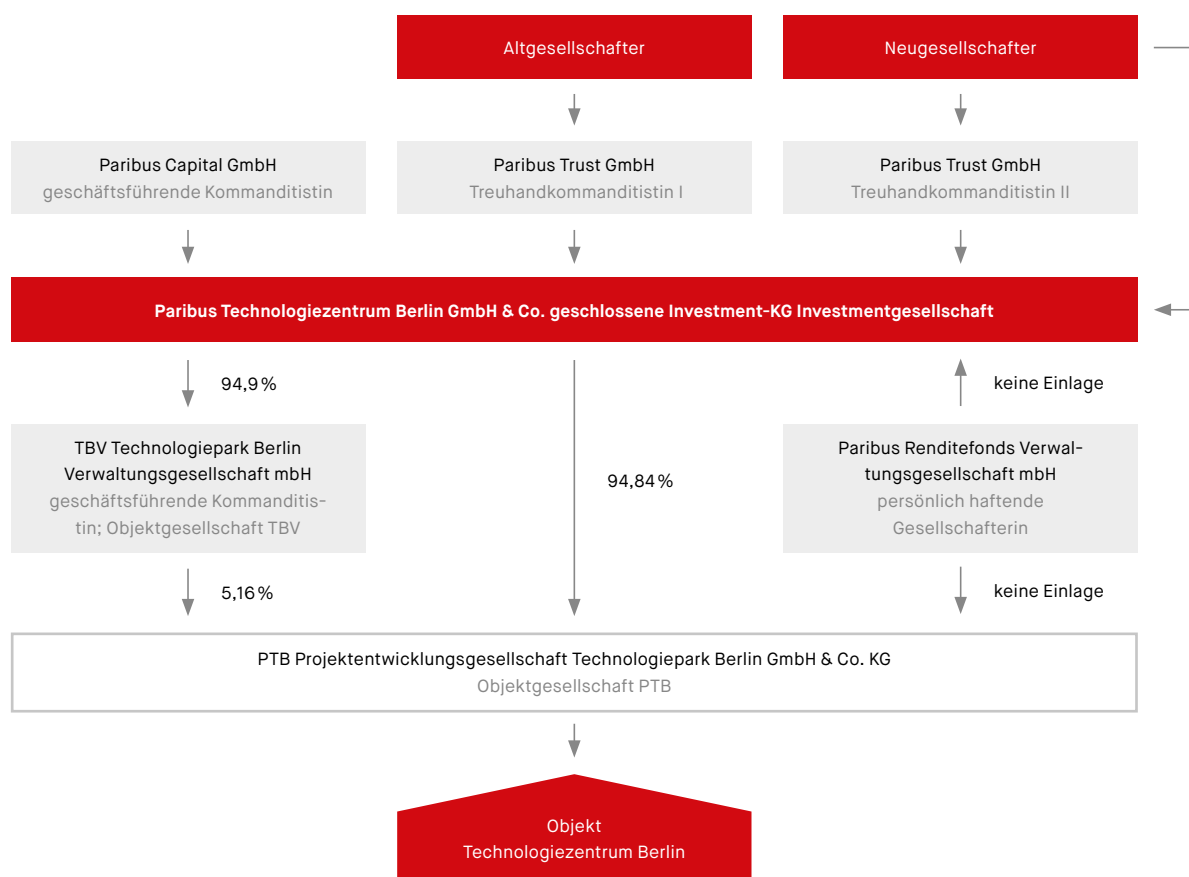
Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist die CACEIS Bank S. A., Germany Branch mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Lilienthalallee 36 in 80939 München. Die Verwahrstelle ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834 eingetragen und ist eine Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Montrouge, Frankreich, Handelsregister-Nr. 692024722. Die Aufgabe der Verwahrstelle besteht in erster Linie in der Überwachung der Einhaltung der für die Verwahrstelle relevanten Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus.

**Verkaufsprospekt, Auflage
der Investmentgesellschaft und
Platzierungsphase**

Dieser Verkaufsprospekt wurde am 12. Mai 2023 erstellt. Die Investmentgesellschaft wird mit der ersten Zeichnung von Anteilen durch Neugesellschafter I aufgelegt sein (vgl. § 343 Absatz 4 KAGB). Die Platzierungsphase endet planmäßig am 31. Dezember 2024. Sie kann von der geschäftsführenden Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, um bis zu ein Jahr verlängert werden.

II. Die Beteiligungsstruktur im Überblick

Die Beteiligungsstruktur ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:



III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹) unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB

Mittelverwendung (Prognose ¹)	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	74.578	49,97	107,60
2 Summe Transaktionskosten	23.138	15,50	33,38
3 Summe Finanzierungskosten	20.949	14,04	30,22
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	8.582	5,75	12,38
5 Liquiditätsreserve für Modernisierung/ ESG 2023-2026	14.725	9,87	21,24
6 Liquiditätsreserve	7.284	4,88	10,51
Gesamtinvestition	149.255	100,00	215,34

Mittelherkunft (Prognose¹)

1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	66.500	44,55	95,94
2 Ausgabeaufschlag	2.813	1,88	4,06
3 Fremdkapital	79.942	53,56	115,34
Gesamtfinanzierung	149.255	100,00	215,34

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Der Investitions- und Finanzierungsplan berücksichtigt alle liquiditätswirksamen Positionen, die auf Ebene der Investmentgesellschaft und auf Ebene der Objektgesellschaft PTB entstehen. Die Positionen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind anteilig entsprechend dem Anteilsbesitz bei der Investmentgesellschaft (unter Berücksichtigung von Kosten und Steuern) zu rund 97,3 % berücksichtigt.

Aus dem dargestellten Investitionsplan lässt sich entnehmen, mit welchen Mitteln die geplanten Zahlungen der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB im Zusammenhang mit der Investition finanziert werden und aus welchen Einzelpositionen sich die Mittelverwendung zusammensetzt. Auf der Basis des durchgeführten Beschlussverfahrens und des feststehenden verbleibenden und des ausscheidenden

Kommanditkapitals der Altgesellschafter und nach Auslaufen der Frist für die Ausübung von Bezugsrechten durch Altgesellschafter sowie durch den Abschluss verschiedener investitionsbezogener Verträge sind die Beträge für den Großteil der Investition schon fixiert bzw. auf einen Maximalbetrag begrenzt und können daher grundsätzlich nicht mehr variieren.

A. Das Angebot im Überblick

Einige Einzelpositionen sind allerdings noch nicht in vollem Umfang bekannt. Es kann daher noch zu Mehr- oder Minderkosten kommen, die zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve gehen.

Von dem geplanten Zeichnungskapital in Höhe von 66.500.000 Euro wurde ein Teilbetrag in Höhe von 10.243.000 Euro bereits von Neugesellschaftern II über die Ausübung von Bezugsrechten übernommen. Da Neugesellschaftern II keine Eigenkapitalvermittlungsprovision und kein Ausgabeaufschlag belastet wird, sind die tatsächlichen prozentualen Werte der Summe der Initialkosten und des Ausgabeaufschlages – die hier bezogen auf das gesamte Zeichnungskapital und damit gewichtet für Neugesellschafter I und II der gesamten Anteilsklasse 2 dargestellt sind – für Neugesellschafter I höher.

IV. Immobilie

Die Immobilie befindet sich in dem zum Berliner Bezirk Spandau gehörenden Stadtteil Siemensstadt. Die Grundstücksfläche beträgt rund 37.200 m². Das Grundstück ist zum einen bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude, das in den 1960er- und 1970er Jahren errichtet wurde und eine Mietfläche von rd. 8.459 m² umfasst, sowie mit einem im Jahr 2011 errichteten Neubaukomplex, der insgesamt eine Mietfläche von rd. 28.458 m² umfasst. Der Neubaukomplex besteht aus einem 7-geschossigen Hauptgebäuderiegel, an den sich nord- und südseitig jeweils drei 6-geschossige Gebäudemodule angliedern. Im Hauptgebäuderiegel befindet sich der Forschungsbereich, in den Gebäudemodulen sind Büroflächen angesiedelt. In dem älteren 2-geschossigen Gebäude befinden sich Büro- und Logistikflächen. Insgesamt sind 384 PKW-Stellplätze im Außenbereich verfügbar.

Die Immobilie ist auf der Basis eines seit 2010 bestehenden Mietvertrages zunächst bis 15. August 2026 vollständig an die BSH Hausgeräte GmbH, München, vermietet. Für den Zeitraum ab dem 16. August 2026 bis zum 31. August 2036 wurde jedoch bereits ein Anschlussmietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH abgeschlossen. Der Mieter ist Teil der Bosch-Unternehmensgruppe, Muttergesellschaft ist die Robert Bosch Gesellschaft mit beschränkter Haftung. BSH ist einer der weltweit führenden Hausgerätehersteller. In dem ab August 2026 laufenden Mietvertrag sind weder Verlängerungsoptionen noch Sonderkündigungsrechte vereinbart. Es ist ein Mietzins für die rund 28.500 qm Büro- und Laborflächen des Hauptgebäudes von 24 Euro/Quadratmeter/Monat sowie für die rund 8.500 qm Büro- und Logistikflächen des Nebengebäudes von 7,50 Euro/Quadratmeter/Monat vereinbart. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig. Es ist eine Indexierung des Mietzinses vereinbart, die jeweils zum 1. September eines Jahres zu einer Mietänderung in Höhe von 100 % der Veränderung des zugrunde liegenden Indexes (VPI) führt. Erstmals erfolgt eine Mietanpassung bereits zum August 2026 auf Basis der Veränderung des VPI-Indexstandes vom August 2026 gegenüber dem Indexstand vom Juli 2022. Der ab August 2026 laufende Mietvertrag sieht umfangreiche CapEx-Maßnahmen – unter anderem zur Energieoptimierung durch Nutzung von Geothermie und Photovoltaik – vor, die größtenteils vom Vermieter durchzuführen sind und möglichst vor Mietbeginn August 2026 abgeschlossen sein sollen. Weitere Details zu dem Mietvertrag sind im Kapitel H. III. dargestellt.

Berlin ist ein Top-7-Immobilienstandort in Deutschland. Der Berliner Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren einen großen Aufschwung erfahren, an keinem anderen der Top-Standorte stiegen die Büromieten schneller. Beim Büroflächenumsatz ist Berlin inzwischen führend. Im Büovermietungs- und

Investmentmarkt traf in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage auf ein immer knapper werdendes Angebot. Damit einher gingen Miet- und Preissteigerungen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die politischen, konjunkturellen und Finanzmarkt-Unsicherheiten und der Ukraine-Konflikt auf den Berliner Büroimmobilienmarkt, dessen Aufschwung durch die Folgen der Corona-Pandemie ausgebremst wurde, weiterhin auswirken werden. Vor dem Hintergrund des zuletzt spürbar veränderten Finanzierungsumfeldes und der eingetrübten Konjunkturaussichten sind die Bewertungen auch bei Berliner Büroobjekten gesunken. Die größte deutsche Metropole und Bundeshauptstadt sollte nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH jedoch gute Voraussetzungen für einen weiterhin attraktiven Bürostandort haben (Prognose¹).

V. Angabe zu Kenntnissen und Erfahrungen der Paribus-Gruppe

1. Paribus-Gruppe/Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Seit 2014 bündelt die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH das Know-how der in Hamburg ansässigen Paribus-Gruppe in Bezug auf die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen Investmentvermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft initiiert, konzipiert und verwaltet geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für private und institutionelle Anleger in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Private Equity. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes werden 16 Investmentvermögen verwaltet. Es ist geplant, zukünftig auch offene inländische Immobilien-Spezial-AIF aufzulegen und zu verwalten.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

In der Vergangenheit hat die Paribus-Gruppe u. a. eine Vielzahl von Immobilienfonds erfolgreich umgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits abgeschlossener Immobilien-Investments mit insgesamt 55 Immobilien unter dem Management der Paribus-Gruppe beläuft sich auf rund 2,0 Milliarden Euro (geschlossene Fondsgesellschaften und AIF). Die Paribus-Gruppe beschäftigt in allen verbundenen Gesellschaften insgesamt rund 120 Mitarbeiter.

Mit Stand vom 1. Januar 2023 werden 28 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 332.000 m² (überwiegend Gewerbeimmobilien sowie Hotels) in Deutschland und den Niederlanden, verwaltet.

2. Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Markus Eschner

Markus Eschner ist Diplom-Kaufmann und blickt auf eine langjährige Expertise im Bereich Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechnungswesen zurück. Nach verschiedenen Stationen bei Steuerberatungs- bzw. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist er seit Mai 2014 bei der Paribus-Gruppe tätig. Er verantwortet als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bereiche Liquiditätsmanagement, Unternehmenscontrolling, Bewertung und Auslagerungscontrolling und ist Revisionsbeauftragter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Markus Eschner verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Kaufvertragsabschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Prüfung und Analyse als auch in der Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen einer Vielzahl von Branchen zurück.

Uwe Hamann

Uwe Hamann ist Jurist und verfügt über umfassende Erfahrung in der rechtlichen Konzeption und Strukturierung von geschlossenen Fonds bzw. AIF und der juristischen Begleitung von Sachwertinvestments in den Bereichen Immobilien und Eisenbahnen von der Akquisition und Due Dilligence bis zum Kaufvertragsabschluss sowie der juristischen Begleitung des anschließenden Assetmanagements bis zum Verkauf und zur Liquidation der Gesellschaften. Seit November 2012 ist Uwe Hamann bei der Paribus-Gruppe. Zuvor war er nach einer Tätigkeit in einer Kanzlei langjährig für ein Fondshaus als Unternehmensjurist beschäftigt. Er ist als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortlich für die Bereiche Interessenkonfliktmanagement, Risikomanagement und Meldewesen. Uwe Hamann verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Kaufvertragsabschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Due Dilligence und Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen als auch in der Entwicklung von Businessplänen einer Vielzahl von Branchen zurück.

Dr. Georg Reul

Dr. Georg Reul ist promovierter Betriebswirt und verfügt über langjährige umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Vertrieb von Kapitalanlagen in der Assetklasse Immobilien. Er ist seit 2020 für die Paribus-Gruppe tätig. Davor war in verschiedenen Fondshäusern als Mitglied der Geschäftsführungen unter anderem in den Bereichen Fondskonzeption und -management sowie Institutionelle Investoren leitend tätig. Seit September 2021 ist Dr. Georg Reul Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortet aktuell den Bereich Portfoliomanagement mit

Schwerpunkt geschlossene und offene Immobilien-AIF und Private Equity. Dr. Georg Reul verfügt über langjährige operative und leitende Erfahrung hinsichtlich An- und Verkauf von Immobilien, Immobilienportfolios und Immobilienengesellschaften (Prüfung, Due Dilligence, Finanzierung, Verhandlungsführung, Vertragsabschluss) sowie in der Strukturierung von Immobilienfonds für private und offene und geschlossene Immobilienfonds für institutionelle Anleger.

B. Anlageziel, Anlagestrategie/-politik und Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

I. Anlageziel

(Finanzielles) Anlageziel ist es, aus der Vermietung und (bei Erreichen des Endes der Laufzeit der Investmentgesellschaft) der Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Zu diesem Zweck hat die Investmentgesellschaft mittelbar durch die Investition in zwei Objektgesellschaften eine Immobilie erworben.

II. Anlagestrategie und -politik

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von der mittelbar über zwei Objektgesellschaften gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen. Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in eine Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Neugesellschaftern I im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für Neugesellschafter II, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. April 2023 beteiligt gewesen sind.

III. Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft erfordert ggf. eine Änderung des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen.

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft kann nur mit der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin geändert werden (vgl. § 18 Absatz 1 lit. a) (v) des Gesellschaftsvertrages).

Die Anlagebedingungen können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) geändert werden, wenn die Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind und nicht zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB (vgl. § 18 Absatz 1 lit. a) (viii) des Gesellschaftsvertrages). Die Treuhanderkommanditistin I bzw. II darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch die Anleger ausüben (vgl. § 267 KAGB).

IV. Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

1. Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Anlagebeschränkungen und Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht wird

Die Investmentgesellschaft hat 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB erworben. Weiterhin hat die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV erworben. Die Objektgesellschaft TBV ist mit

5,16 % an der Objektgesellschaft PTB beteiligt. Die Objektgesellschaft PTB ist Eigentümerin der im Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin, gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“, die an die BSH Hausgeräte GmbH vermietet ist. Die Investmentgesellschaft hält somit mittelbar über Objektgesellschaften die Immobilie. Die Objektgesellschaften können ggf. weitere Gesellschaften zwecks (teilweiser) Verwaltung der Immobilie gründen bzw. halten und verwalten. Dieses gilt auch für die Verwaltung von Betriebsvorrichtungen der Immobilie. Weitere Immobilien wird die Investmentgesellschaft nicht erwerben. Auch Objektgesellschaften, die Eigentümer anderer Immobilien sind, wird die Investmentgesellschaft planmäßig nicht erwerben. Durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der Immobilie beabsichtigt die Investmentgesellschaft, Einnahmeüberschüsse zu generieren.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Modifikation der erwarteten Eigenkapitalrendite durch die Substitution von Eigen- durch Fremdkapital (sogenannter Leverage-Effekt), die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere das Risikomanagement durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung der Immobilie.

Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB jeweils in Höhe von bis zu 20 % des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Die vorstehenden Anlagegrenzen gelten nicht

- ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften,
- für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder

im Falle des Verkaufes eines an einer Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.

Informationen über die ökologischen Merkmale nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Finanzproduktes finden sich im Kapitel „Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“.

Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung ergeben sich aus den Ausführungen im Kapitel „E. Risikohinweise“.

3. Kein Erwerb von Anteilen an anderen Investmentvermögen/keine Aufnahme anderer sowie in andere Investmentvermögen/Angaben über den Sitz eines Master-AIF und der Zielinvestmentvermögen

Die Investmentgesellschaft erwirbt konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Etwaige Angaben zu Anlagezielen, Anlagegrundsätzen und -politik sowie sonstige wesentliche Angaben entsprechender Zielinvestmentvermögen können daher nicht gemacht werden.

Ebenso ist nicht vorgesehen, dass die Investmentgesellschaft, beispielsweise im Wege der Verschmelzung, in andere Investmentvermögen aufgenommen wird oder andere Investmentvermögen aufnimmt.

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich weder um einen Feeder-AIF noch um ein Dachinvestmentvermögen. Daher existieren weder Master-AIF noch Zielinvestmentvermögen. Die Objektgesellschaften sind selbst kein Investmentvermögen, da sie nicht von einer Mehrzahl von Anlegern Kapital einsammeln bzw. über keine festgelegte Anlagestrategie verfügen.

C. Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahre 2010 als sogenannter geschlossener Fonds nach Maßgabe von § 8 f Absatz 1 VerkProspG aufgelegt und an Privatanleger vertrieben, die sich u. a. treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin Paribus Trust GmbH („nachfolgend Treuhandkommanditistin I“) an der Investmentgesellschaft beteiligen konnten. Die Investmentgesellschaft hat mittelbar über zwei Objektgesellschaften eine Immobilie in Berlin erworben, die an die BSH Hausgeräte GmbH fest bis Ende August 2036 vermietet ist. Die Investmentgesellschaft war als sogenannter Bestandsfonds von dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen.

Nach § 20 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der ursprünglich geltenden Fassung hatten Altgesellschafter der Investmentgesellschaft erstmals zum 31. Dezember 2022 die Möglichkeit, ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten ordentlich zu kündigen.

Die von der Investmentgesellschaft mittelbar gehaltene Immobilie hat sich wirtschaftlich gut entwickelt. Nunmehr wird die Investmentgesellschaft ab Gestaltung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin neuen Anlegern bzw. Neugesellschaftern als geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB zugänglich gemacht werden. Diesbezüglich hat die Fondsgeschäftsführung, das heißt

die Paribus Capital GmbH, ein Konzept entwickelt (nachfolgend „Gesamtkonzept“), bei dem der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (vgl. Kapitel O.) mit Wirkung zum 1. April 2023 insbesondere an die Vorgaben des KAGB angepasst wurde. Weiterhin wurde die Kapitalverwaltungsgesellschaft von den Altgesellschaftern ermächtigt, die Anlagebedingungen (vgl. Kapitel N.) von der BaFin genehmigen zu lassen. Ferner haben die Altgesellschafter im Rahmen des Gesamtkonzeptes über die Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und das Entstehen und die Fälligkeit der nach dem Gesellschaftsvertrag in der ursprünglichen Fassung geschuldeten Verkaufsvergütungen Beschluss gefasst.

Da die Neuaufnahme von Gesellschaftern in die Investmentgesellschaft eine entsprechende Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin erforderlich macht, wurde die Beschlussfassung unter die aufschiebende Bedingung der entsprechenden Gestattung der BaFin gestellt. Dieses Gesamtkonzept ist von den Altgesellschaftern der Investmentgesellschaft mit der erforderlichen Stimmenmehrheit mit Beschluss vom 17. Dezember 2022 angenommen worden.

Zu den Hintergründen des Gesamtkonzeptes:

Da der Großteil der Altgesellschafter im Jahre 2022 bereits seit mehr als zehn Jahren an der Investmentgesellschaft beteiligt war, wäre es gemäß der ursprünglich bis Ende 2022 geplanten Fondslaufzeit nun eine mögliche Handlungsalternative gewesen, die Altgesellschafter über einen Verkauf der Immobilie abstimmen zu lassen und diesen Verkauf umzusetzen. Anschließend wäre der Verkaufserlös nach Abzug sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten ausgezahlt worden und das Fondsinvestment wäre erfolgreich, aber auch für alle Altgesellschafter gleichermaßen bzw. zum gleichen Zeitpunkt beendet gewesen.

Aufgrund der aktuellen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der bestehenden Unsicherheiten gab es jedoch unterschiedliche Anlegerinteressen. Während ein Teil der Altgesellschafter eine vollständige Gewinn- und Investmentrealisierung präferierte, bevorzugten andere Altgesellschafter eine Fortführung des Immobilieninvestments auf Basis eines langfristigen Mietvertrages und weiterer jährlicher Auszahlungen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in der ursprünglich geltenden Fassung trug diesen unterschiedlichen Möglichkeiten keine Rechnung.

Im Rahmen des Gesamtkonzepts wurde die Investmentgesellschaft insbesondere durch Neufassung des Gesellschaftsvertrages so gestaltet, dass den Altgesellschaftern zwei verschiedene Handlungsalternativen für die Realisierung der bis zum 31. März 2023 eingetretenen Wertsteigerung der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Hierbei war es den Altgesellschaftern durch Änderung des Gesellschaftsvertrages möglich, aus der Investmentgesellschaft durch Kündigung bis zum 31. Dezember 2022 zum Ablauf des 31. März 2023 auszuscheiden und dabei durch Auszahlung in Höhe des Verkehrswertes der jeweiligen Beteiligung von sämtlichen Vorteilen zu profitieren, die eine Veräußerung der Immobilie im aktuellen Marktumfeld nach sich ziehen würde (nachfolgend „Alternative A“). Diesbezüglich hat das Gesamtkonzept vorgesehen, dass sofern Kündigungen bzw. ein Ausscheiden von Altgesellschaftern – ggf. in Kombination mit dem Ausscheiden anderer Altgesellschafter – eine Grunderwerbsteuerpflicht auslösen würde, die betreffenden Kündigungen als nicht erfolgt gelten, sodass diese Altgesellschafter nicht aus der Fondsgesellschaft ausscheiden würden. Von Alternative A haben rund 18 % des ursprünglichen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht (6.387.000 Euro) und sind aus der Gesellschaft mit Ablauf des 31. März 2023 ausgeschieden.

Alternativ dazu bestand für die Altgesellschafter die Möglichkeit, über den 31. März 2023 hinaus Gesellschafter der Investmentgesellschaft und damit mittelbar in der Immobilie investiert zu bleiben und trotzdem eine Auszahlung in Höhe von 180 % (nachfolgend „Sonderentnahme“ genannt), bezogen auf das ursprünglich vom jeweiligen Altgesellschafter eingezahlte Kommanditkapital, zu erhalten (nachfolgend „Alternative B“ genannt). In der Alternative B erhalten Altgesellschafter demnach 100 % ihres investierten Beteiligungsbetrages vollständig zurückgezahlt sowie weitere zusätzliche 80 % und

werden wirtschaftlich mit dem darüber hinausgehenden Gewinnanteil – dem Verkehrswert ihrer Fondsbeteiligung abzgl. der erhaltenen Sonderentnahme – an der weiteren Wertentwicklung der Investmentgesellschaft partizipieren. Von Alternative B haben rund 82 % des ursprünglichen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht (29.355.000 Euro).

Die Auszahlungen an die Altgesellschafter sollen durch eine Kapitalerhöhung der Investmentgesellschaft (im Anschluss an eine Kapitalherabsetzung im Umfang des ausgeschiedenen Altkapitals in Höhe von 6.387.000 Euro) sowie durch Aufnahme neuen Fremdkapitals finanziert werden. Soweit nicht Altgesellschafter diese Kapitalerhöhung zeichnen (nachfolgend „Neugesellschafter II“), sollen ab Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin neue Anleger (Neugesellschafter I) in die Investmentgesellschaft aufgenommen werden.

Die zwischenzeitliche Wertsteigerung der Immobilie bis zum 31. März 2023 wird hierbei ab dem 1. April 2023 durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen für Alt- und Neugesellschafter berücksichtigt, wobei die die Kapitalerhöhung zeichnenden Neugesellschafter II hinsichtlich ihres jeweiligen Erhöhungsbetrages wie Neugesellschafter I behandelt werden (vgl. zu der unterschiedlichen Ausgestaltung der Anteilsklassen unter Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung, Tabelle „Wesentliche Eckdaten der Beteiligung/Anteilsklassen“). Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich den Altgesellschaftern die bis zum 31. März 2023 eingetretene Wertsteigerung der Immobilie zugutekommt.

Zu diesem Zweck wurden zwei Bewertungsgutachten zur Bestimmung des Werts der Immobilie eingeholt, welche von externen und bei der BaFin angezeigten Bewertern nach Maßgabe der §§ 261 Absatz 5, 216 KAGB erstellt wurden. Die vorgenannten Gutachten werden nachfolgend zusammen

„Bewertungsgutachten“ genannt. Der Mittelwert beider Bewertungsgutachten in Höhe von 168.800.000 Euro bestimmt den Wert der Immobilie zum 31. März 2023 und wurde für die Bewertung der Immobilie zugrunde gelegt.

Zur Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB war es notwendig und Teil des Gesamtkonzeptes, ab dem 1. April 2023 die Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft zu beauftragen. Weiterhin wurde für die Neugesellschafter mit der Paribus Trust GmbH (Treuhandskommanditistin II) eine Treuhandgesellschaft beauftragt.

Nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der ab dem 1. April 2023 geltenden Fassung wird insbesondere für Altgesellschafter, die nicht zum 31. März 2023 ordentlich gekündigt haben, das ordentliche Kündigungsrecht nach § 20 des alten Gesellschaftsvertrages entfallen, damit die Investmentgesellschaft als geschlossenes Investmentvermögen im Sinne des KAGB eingestuft werden kann, was aus Rechtsgründen für die Überführung in das KAGB zwingend erforderlich war. Die Investmentgesellschaft hat nun eine feste Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2035, sodass Gesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Gesellschafterstellung in der Investmentgesellschaft gekündigt haben, grundsätzlich nicht vor dem 31. Dezember 2035 aus der Investmentgesellschaft ausscheiden können.

Für die zum Ablauf des 31. März 2023 ausgeschiedenen Altgesellschafter, die nicht an einer möglichen weiteren Wertentwicklung der Immobilie partizipieren wollen, soll eine zügige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ermöglicht werden. Hierfür ist nach § 24 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der ab dem 1. April 2023 geltenden Fassung vorgesehen, den zum Ablauf

des 31. März 2023 ausgeschiedenen Altgesellschaftern ihr gesamtes Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens zum 31. Dezember 2024 – und nach Möglichkeit auch schon vor diesem Zeitpunkt – auszusahlen. Die Frist kann sich um bis zu ein Jahr verlängern, wenn die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängert wird.

Um die schnelle Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an ausgeschiedene Altgesellschafter zu ermöglichen, ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes zudem beschlossen worden, dass die Höhe des Anspruchs auf das Auseinandersetzungsguthaben nicht durch den Wirtschaftsprüfer als Schiedsgutachter festgestellt werden soll, sondern durch die geschäftsführende Kommanditistin anhand von externen Bewertungsgutachten bezüglich des Wertes der Immobilie ermittelt wird.

Die Beschlussfassung der Altgesellschafter vom 17. Dezember 2022 stand teilweise unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Investmentgesellschaft von der BaFin die Genehmigung nach § 316 KAGB erhält, neue Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen. Ferner wurde die geschäftsführende Kommanditistin u. a. für den Fall, dass diese BaFin-Genehmigung nicht bis zum 31. August 2023 vorliegen sollte, rein vorsorglich ermächtigt, die Immobilie ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu veräußern. Dieser seinerzeit vorsorglich gefasste „Vorratsbeschluss“ bezüglich eines etwaigen Verkaufes der Immobilie ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verkaufsprospektes bezüglich der noch offenen Eigenkapitalplatzierung weiterhin bis maximal 31. Dezember 2024 wirksam.

Sofern das Konzept der Investmentgesellschaft wie geplant mit der Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 66.500.000 Euro umgesetzt werden kann, ist nicht geplant, von der Ermächtigung des Vorratsbeschlusses Gebrauch zu machen.

Von dem insgesamt geplanten Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 in Höhe von 66.500.000 Euro wurde ein Teilbetrag in Höhe von 10.243.000 Euro bereits von Neugesellschaftern II über die Ausübung von Bezugsrechten übernommen. Hiervon entfällt ein Zeichnungsbetrag in Höhe von 5.000.000 Euro auf die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft, die Paribus Capital GmbH. Sie hat neben ihrer bisherigen Einlage von 25.000 Euro als Altgesellschafter damit einen Anteil von rund 7,5 % an der Kapitalerhöhung von voraussichtlich 66.500.000 Euro.

D. Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot richtet sich generell an Neugesellschafter I als Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen einer Beteiligung an einer Investmentgesellschaft gemäß dem KAGB vertraut sind. Dem typischen Anleger ist das bestehende Totalverlustrisiko der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt. Der typische Anleger verfolgt das Ziel des Vermögensaufbaus.

Die Investmentgesellschaft hat eine Laufzeit bis mindestens zum 31. Dezember 2035, wobei die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen) von einer Haltedauer bis Ende 2034 und einem anschließenden Verkauf ausgehen. Der typische Anleger hat daher einen langfristigen Anlagehorizont und ist vor Ablauf der Investmentgesellschaft und der sich anschließenden Liquidationsphase nicht auf Kapitalrückflüsse aus seiner Beteiligung angewiesen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 31 KAGB. Jedoch steht das Beteiligungsangebot auch professionellen und semiprofessionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 und 33 KAGB offen. An der Investmentgesellschaft dürfen sich indes nur solche Anleger beteiligen, für die die in § 262 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Demnach darf sich an der Investmentgesellschaft nur ein Anleger beteiligen,

- der sich verpflichtet, mindestens 20.000 Euro zu investieren,
- der schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB),
- dessen Sachverstand, dessen Erfahrungen und Kenntnisse von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragten Vertriebsgesellschaft bewertet werden, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkennntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB),
- bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt sind, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidung selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB),
- dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB

genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Ausgeschlossen sind Anleger, auf die eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- a. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)
- b. Personen, die in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische, russische und/oder kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind
- c. Rechtsträger, insbesondere juristische Personen, die in den USA, Kanada oder Russland bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem oder russischem Recht gegründet wurden und/oder an denen ein vorstehend genannter Rechtsträger beteiligt ist
- d. Personen, die auf Rechnung einer Person handeln, auf die eines der vorstehenden Kriterien zutrifft
- e. Personen, an denen eine der vor genannten natürlichen Personen unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw. mehr als 10 % der

Stimmrechte hält. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen von Personen mit der Staatsangehörigkeit Russlands oder Wohnsitz in Russland sind unabhängig von der Beteiligungshöhe ausgeschlossen

Im Einzelfall kann ein Beitritt von Personen, Personengesellschaften und/oder Rechtsträgern im Sinne des vorstehenden Absatzes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich aufgrund einer entsprechenden Ausnahmeregelung weder als meldepflichtige Person im Sinne des FATCA-Abkommens, des Common Reporting Standard noch des FKAustG (Finanzkonteninformationsaustauschgesetz) zu qualifizieren sind.

E. Risikohinweise

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine längerfristige unternehmerische Beteiligung ein, die mit finanziellen Risiken verbunden ist.

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert ist und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft nur Anleger im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB beitreten. Dies gilt nicht für Altgesellschafter, die bereits vor dem 1. April 2023 an der Investmentgesellschaft beteiligt waren.

Das Beteiligungsangebot eignet sich nicht für Anleger, die eine Kapitalanlage mit regelmäßigen, planbaren Erträgen und feststehender Rückzahlung des investierten Kapitals suchen. Das Beteiligungsangebot eignet sich auch nicht für Anleger, die eine möglichst fungible Kapitalanlage suchen, bei der aufgrund einer ausreichenden Marktbreite jederzeit die Möglichkeit eines Verkaufes besteht. Potenzielle Anleger sollten nur Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben, wenn sie das Risiko eines Totalverlustes ihres eingesetzten Kapitals zu tragen bereit sind und ihr eingesetztes Kapital kein Bestandteil kurzfristiger Liquiditätsplanung ist. Der Anleger sollte in der Lage sein, die Beteiligung vollständig aus seinem Eigenkapital zu finanzieren. Von der Aufnahme von Fremdkapital zur teilweisen oder vollständigen Finanzierung der Beteiligung wird grundsätzlich abgeraten.

Die nachfolgende Darstellung soll dem Anleger die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind, aufzeigen. Diese Risiken stellen zusammengekommen das Risikoprofil zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts dar. Sie können sich während der Beteiligungslaufzeit ändern, ohne dass diese Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes vorhersehbar waren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken nach Erstellung des Verkaufsprospekts entstehen und sich realisieren.

Im Folgenden wird u. a. zwischen Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft und Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften (insbesondere der Objektgesellschaft PTB) unterschieden. Dies hat den Hintergrund, dass die Investition in die Immobilie mittelbar über zwei Objektgesellschaften erfolgt ist. Hierbei ist zu beachten, dass sämtliche Risiken, die sich unmittelbar auf Ebene einer Objektgesellschaft ergeben können, auch immer einen entsprechenden Einfluss auf die Investmentgesellschaft selbst haben und mithin mittelbar Risiken der Investmentgesellschaft darstellen. Sofern daher im Folgenden bestimmte Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften aufgezeigt werden, gelten diese und deren wirtschaftliche Auswirkungen auch grundsätzlich entsprechend auf Ebene der Investmentgesellschaft und umgekehrt. Ferner können sich allgemeine Risiken auf allen Investitionsebenen, das heißt auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften

bzw. der Immobilie selber, auswirken. Negative Entwicklungen auf Immobilienebene wirken sich grundsätzlich mittelbar auch negativ auf die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft selbst aus.

Das steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage, einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung. Eine zukünftige Änderung der gesetzlichen Grundlagen oder eine veränderte Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können Auswirkungen auf die Kapitalrückflüsse nach Steuern für den Anleger haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend geschilderten Risiken kumuliert realisieren, wodurch sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken können. Bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen oder auch bei der Realisierung nur eines Risikos kann dies die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und damit zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) sowie zur Insolvenz oder Privatsolvenz des Anlegers führen. Zudem können allgemeine negative wirtschaftliche Umstände hinzutreten, welche die Risikofolgen intensivieren, ebenso wie Umstände, die in der Person des Anlegers begründet sind.

Der Anleger ist daher gehalten, sich vor der Anlageentscheidung anhand der in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten

Angaben ein eigenständiges Urteil zu bilden. Jedem Anleger wird empfohlen, sich vor der endgültigen Anlageentscheidung im Hinblick auf seine persönlichen Umstände und seine Vermögenssituation sowie sich hieraus ergebende besondere Risiken bei Bedarf durch einen fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Das maximale Risiko der Anleger umfasst die Summe der nachfolgend im Einzelnen beschriebenen Risiken, zusammengefasst somit:

- den Verlust der Einlage inkl. aller Nebenkosten des Erwerbs sowie der geleisteten bzw. noch zu leistenden Steuern, denen kein Steuererstattungsanspruch gegenübersteht,
- eine Schadensersatzleistung durch den Anleger, die dieser im Fall einer Pflichtverletzung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bzw. den gesetzlichen Regelungen zu leisten verpflichtet ist,
- eine – mit Zustimmung des jeweiligen Anlegers erfolgte – Rückzahlung von Auszahlungen der Investmentgesellschaft, sofern das Kapitalkonto des Anlegers durch die Auszahlung unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist oder weiter absinkt und sofern der betroffene Anleger vor seiner Zustimmung darauf hingewiesen worden ist, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar haftet,
- Haftung des Anlegers mit dem sonstigen Privatvermögen,
- Steuerzahlungen bezüglich sonstiger Grundstücke des Anlegers aufgrund der Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels,
- andere Steuerzahlungen auf der Ebene des Anlegers, denen keine Auszahlungen gegenüberstehen,
- Verpflichtungen aus einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft,
- Verlust des Steuerbegünstigungsstatus bei Stiftungen als Anleger.

Das maximale Risiko dieser Beteiligung besteht somit 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).

Die Reihenfolge der nachstehend dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft

Allgemeines Prognoserisiko

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilie Einnahmehüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich interne Annahmen in der Zukunft als unzutreffend erweisen. Vergangenheitswerte und Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. 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 (vgl. auch Abschnitt „Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen“). Der Anleger trägt somit das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Das Vorstehende kann 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.

Risiko mangelnder Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung

Die Investmentgesellschaft hat in nur eine Immobilie investiert. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Immobilien für die Investmentgesellschaft zu erwerben. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB statt. Der in § 262 Absatz 1 KAGB festgelegte Grundsatz der Risikomischung trifft auf das vorliegende Beteiligungsangebot nicht zu (vgl. § 262 Absatz 2 KAGB). Eine fehlende Risikomischung kann aber dazu führen, dass die Verwirklichung der hier dargestellten Risiken relativ gesehen stärkere negative Auswirkungen haben kann, als dies bei einem risikodiversifizierten Beteiligungsangebot der Fall wäre. Nachteilige Entwicklungen können möglicherweise nicht bzw. nicht vollständig durch Investitionen in einem anderen Markt oder einem anderen Anlagesegment ausgeglichen werden. Eine Risikomischung fehlt auch hinsichtlich

der Mieterträge, denn die Immobilie ist planmäßig bis August 2036 an nur einen Mieter vermietet. Fällt der Mieter aus, beispielsweise durch Insolvenz oder bei außerordentlicher Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund, und kann dann kein Anschlussmieter gefunden werden, so kann der hierdurch bedingte Mietausfall nicht durch andere Mieterträge ausgeglichen werden. Die mangelnde Risikostreuung kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) die Folge sind.

Liquidität und Auszahlung

Die Investition in die Investmentgesellschaft ist ein langfristiges Engagement. Die Investmentgesellschaft kann anstehende Zahlungen nur leisten, wenn sie über ausreichend liquide Mittel verfügt. Auch Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger können erst erfolgen, wenn die nötigen liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Der Eintritt von nicht vorhergesehenen Umständen wie auch die Realisierung von Risiken, wie die in diesem Kapitel beschriebenen wesentlichen Risiken, können dazu führen, dass der Investmentgesellschaft vorübergehend oder dauerhaft keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Bei der Investmentgesellschaft können Liquiditätsprobleme beispielsweise auch dadurch eintreten, dass sich Anleger von ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft – zum Beispiel durch die Ausübung von bestehenden Widerrufsrechten – lösen.

Auch wenn die für Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger notwendigen liquiden Mittel grundsätzlich zur Verfügung stehen, können vertragliche oder andere Regelungen dazu führen, dass in einzelnen oder mehreren Jahren dennoch

keine Auszahlungen geleistet werden können.

Kann die Investmentgesellschaft fällige Zahlungsverpflichtungen mangels Liquidität nicht erfüllen, kann dies bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Dies kann bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Platzierungs- und Liquidationsrisiko

Wenn während der planmäßigen Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2024, die jedoch auch bis längstens 31. Dezember 2025 verlängert werden kann, nicht genügend Zeichnungskapital eingeworben wird, können die gesellschaftsvertraglich begründeten Zahlungen an die Altgesellschafter (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene und Zahlung auf das Sonderentnahmerecht für verbleibende Altgesellschafter) nicht vorgenommen werden. Im Ergebnis könnte das von den Altgesellschaftern beschlossene Konzept mangels ausreichenden Eigenkapitals nicht umgesetzt werden. In diesem Fall müsste die Immobilie verkauft werden. Soweit die dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern, aus Fremdfinanzierungen sowie aus Zahlung der Verkaufsvergütungen und initialer Kosten) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, würde dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Sofern die geschäftsführende Kommanditistin aufgrund der ihr erteilten Ermächtigung durch den Vorratsbeschluss vom 17. Dezember 2022, die

Immobilie zu veräußern, diese ohne weiteren Gesellschafterbeschluss veräußern sollte, kann dies für bis zu diesem Zeitpunkt beigetretene Neugesellschafter bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitalabrufe/Einzahlungsverzug

Anleger müssen die zur Einzahlung ihrer Kapitaleinlage entsprechend den Kapitalabrufen notwendige Liquidität vorhalten. Bei Einzahlungsverzug kann der Anleger mit monatlich zu berechnenden Verzugszinsen nach den gesetzlichen Regelungen belastet werden. Zudem können gegen ihn weitere Ansprüche wegen verzögerter Einzahlung des übernommenen Beteiligungsbetrages (bis hin zu seinem Ausschluss) geltend gemacht werden. Dies kann bis zur Insolvenz des Anlegers führen.

Wenn Anleger ihre Einlage verspätet oder nicht in voller Höhe einzahlen, besteht das Risiko, dass die Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit die Auszahlungen an die verbleibenden Anleger beeinträchtigen.

Sollte eine große Anzahl von Anlegern oder ein Anleger mit einer überproportional großen Einlage die Einlage nicht, nicht in voller Höhe oder verspätet leisten, besteht zudem das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird, was für die Anleger zu einem Verlust ihres eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen würde.

Einzahlungsverpflichtung und Haftungsrisiko, Verwässerungseffekt

Die Haftung der Anleger als Kommanditisten der Investmentgesellschaft ist auf den Betrag ihrer jeweils in das Handelsregister eingetragenen

Haftsumme (10 % des jeweiligen auf dem Kapitalkonto I gebuchten Festkapitals) begrenzt. Die Haftung erlischt nur, soweit die Anleger ihre Einlage in voller Höhe geleistet haben. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Haftung der Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern bis zur jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auflebt. Dies ist dann der Fall, soweit ein Anleger Gewinnanteile entnimmt bzw. erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag seiner Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird (§ 172 Absatz 4 HGB). Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht. Die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung (Entnahme) an Anleger, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung des jeweils betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der betroffene Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar haftet, soweit seine Einlage durch Rückgewähr oder Auszahlung (Entnahme) zurückgezahlt wird oder eine Auszahlung (Entnahme) an ihn den Wert seiner Kommanditeinlage unter den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert (vgl. § 152 Absatz 2 KAGB).

Auch nach der Eintragung ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft in das Handelsregister haften Kommanditisten – vorbehaltlich der Regelung des § 152 Absatz 6 KAGB – bis zur Höhe der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wenn die Verbindlichkeiten vor Ablauf von fünf Jahren nach dem jeweiligen Ausscheiden fällig werden und daraus Ansprüche gegen den Ausgeschiedenen festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche

Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird (vgl. § 161 Absatz 2 in Verbindung mit § 160 Absatz 1 HGB). Wird die Investmentgesellschaft aufgelöst, verjähren die vorgenannten Ansprüche der Gesellschaftsgläubiger gegen Kommanditisten spätestens fünf Jahre nach Eintragung der Auflösung der Investmentgesellschaft in das Handelsregister oder – wenn die Ansprüche erst nach Eintragung der Auflösung fällig werden – fünf Jahre nach Fälligkeit der Ansprüche (vgl. § 161 Absatz 2 in Verbindung mit § 159 HGB).

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen an die Anleger gesellschaftsvertragswidrig geleistet worden sind, also die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft bzw. ihrer Komplementärin eine Auszahlung nicht zugelassen hätte.

Das oben Genannte gilt entsprechend auch für Treugeber.

Die Gesellschafter können abweichend vom derzeit bestehenden Gesellschaftsvertrag durch Mehrheitsbeschluss festlegen, dass der Investmentgesellschaft durch die Anleger weiteres Eigenkapital zur Verfügung zu stellen ist. Hierdurch werden die Anleger zwar nicht rechtlich wirksam zum Nachschuss verpflichtet, es droht ihnen jedoch das Risiko, dass sich andere Kommanditisten an einer Kapitalerhöhung beteiligen und ihre eigene Beteiligung dadurch anteilig vermindert wird (sogenannter Verwässerungseffekt). Dies gilt auch für Altgesellschafter, die nicht von ihrem Bezugsrecht nach § 7 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft Gebrauch machen, und im Falle einer Kapitalerhöhung nach § 7 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Außerdem trifft den Anleger im Fall einer Verletzung von Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere bei nicht rechtzeitiger Einzahlung seiner Einlage, eine persönliche Haftung.

Steuerzahlungen

Steuerzahlungen, denen keine Steuererstattungen oder sonstigen Auszahlungen gegenüberstehen, können im Fall eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährden.

Risiken aus unterschiedlichen Anteilklassen

Hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bestehen nach Maßgabe von § 14 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verschiedene Anteilklassen. Hierdurch können Risiken entstehen. Beispielsweise besteht das Risiko, dass die verschiedenen Anteilklassen zu einem Verwaltungsmehraufwand führen, welcher sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken kann. Dies kann bis zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko aus Sonderentnahme

Anteilsinhaber der Anteilkategorie 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein Sonderentnahmerecht nach Maßgabe von § 14 Absatz 2 lit. g) des Gesellschaftsvertrages. Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu angeworbene Kommanditkapital bedient und wird spätestens fällig zum 31. Dezember 2024, bei Verlängerung der Platzierungszeit spätestens zum 31. Dezember 2025. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgeschafters

wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Zwischenabschluss der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 enthalten sind. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden.

Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Dies kann zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) der Anleger der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter) führen.

Risiko aus Haftungsfreistellung der Komplementärin

Nach Maßgabe von § 24 Absatz 9 des Gesellschaftsvertrages ist die Komplementärin bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Dies bedeutet in wirtschaftlicher Hinsicht, dass die Investmentgesellschaft und mittelbar die Anleger für Verluste der Komplementärin aufkommen müssen. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Minderheitsbeteiligungsgen/Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen

Gesellschafterrechte innerhalb der Investmentgesellschaft werden in einzuberufenden Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen

Abstimmungsverfahren wahrgenommen. Ist der Anleger Inhaber einer Minderheitsbeteiligung, kann er nicht alleine, sondern nur in Verbindung mit anderen Anlegern entscheiden. Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften etwas anderes bestimmt ist.

Beschlüsse zu gewissen Rechtsgeschäften (zum Beispiel Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die auf Ebene einer Objektgesellschaft zu fassen sind. Anleger haben keinen direkten Einfluss auf Beschlussfassungen auf Ebene der Objektgesellschaften.

Erfordert eine Angelegenheit einen Beschluss der Gesellschafter, muss der Anleger eine Mehrheitsentscheidung akzeptieren, unabhängig davon, ob diese Entscheidung im Interesse der Investmentgesellschaft oder in seinem eigenen Interesse ist. Durch die Zeichnung eines sehr hohen Anteils durch einzelne Anleger kann es zu einer Stimmrechtsmehrheit und damit zu einem beherrschenden Einfluss einzelner Anleger oder durch eine Gruppe von Anlegern mit ggf. gleichen Interessen kommen, wie dies insbesondere bei Anlegern einer Anteilsklasse der Fall sein kann. Für den Fall, dass an den Gesellschafterversammlungen oder Abstimmungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teilnimmt, kann dies auch zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren

nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Die gemäß Gesellschaftsvertrag wirksam gefassten Beschlüsse sind für die Anleger bindend. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag kann mit einer (qualifizierten) Mehrheit von 75 % der wirksam abgegebenen Stimmen beispielsweise eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen werden, sofern die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ihre Zustimmung erteilt. Für die Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Denkbar ist auch, dass Beschlüsse, die eine (qualifizierte) Mehrheit erfordern, durch eine Minderheit blockiert werden.

Es besteht insofern das Risiko, dass ein Anleger – auch bei eigener Teilnahme an der jeweiligen Beschlussfassung – Entscheidungen der Gesellschafter gegen sich gelten lassen muss, die seinen eigenen Interessen zuwiderlaufen oder sich nachteilig auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit auf das des einzelnen Anlegers auswirken. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Paribus Capital GmbH, hat als Altgesellschafter durch Ausübung von Bezugsrechten Anteile an der Investmentgesellschaft erworben und damit 5.000.000 Euro des insgesamt in Höhe von 66.500.000 Euro geplanten Zeichnungskapitals übernommen. Das Bezugsrechtsverfahren ist beendet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist damit neben ihrer Kommanditeinlage in Höhe von 25.000 Euro als Altgesellschafter an der Anteilsklasse 2 in Höhe von rund 7,5 % des geplanten

Zeichnungskapitals als Neugesellschafter II beteiligt.

Zudem ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ein einzelner Anleger in Höhe von rund 42,6 % am gesamten Kommanditkapital aller Altgesellschafter in Höhe von 29.355.000 Euro beteiligt. Dieser Altgesellschafter hat keine Bezugsrechte ausgeübt und somit kein Zeichnungskapital (als Neugesellschafter II) übernommen. Entsprechend verfügt dieser Altgesellschafter zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes über rund 42,6 % der Stimmrechte der Anteilsklasse 1 und – auf der Basis des geplanten Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 von 66.500.000 Euro – über rund 17,6 % aller Stimmrechte der Anteilsklassen 1 und 2.

Gemäß der Beschlussfassung zum Gesamtkonzept ist die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt worden, etwaige von der BaFin verlangte Änderungen des Gesellschaftsvertrages bis zum Ablauf des 31. August 2023 umzusetzen, ohne dass es eines weiteren Gesellschafterbeschlusses bedarf. Insoweit besteht für die Anleger das Risiko, dass der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft abgeändert wird, ohne dass die Anleger an dieser Änderung mitwirken können.

Keine Beteiligung der Anleger an der Geschäftsführung/Fremdverwaltung

Die Anleger sind nicht an der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft beteiligt. Daher besteht das Risiko, dass Anleger auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidungen nicht einverstanden sind und diese für den einzelnen Anleger wirtschaftlich nachteilig sind. Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Fremdverwaltung insbesondere über die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

verfügbungsbefugt (vgl. auch unter „Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft“). Auch insoweit besteht das Risiko, dass Anleger für sie nachteilige Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirtschaftlich tragen müssen.

Längerfristige Bindung des Anlegers/Ausschluss der ordentlichen Kündigung

Bei der hier angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine Beteiligung mit langfristiger Ausrichtung. Das geplante Ende der Beteiligungsperiode ist zum 31. Dezember 2035 vorgesehen, wobei die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen) von einer Haltedauer der Immobilie bis Ende 2034 und einem anschließenden Verkauf ausgehen. Die Laufzeit der Investmentgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin nach Maßgabe von § 22 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft maximal bis zum 31. Dezember 2040 verlängert werden. Im Fall eines solchen laufzeitverlängernden Beschlusses kann der Anleger über die investierten Mittel grundsätzlich nicht verfügen. Der Anleger hat somit keine Möglichkeit, seine Investition vor Ende der Laufzeit zurückzufordern. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Auch nach Ende der Laufzeit ist die Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) nicht garantiert (vgl. auch im Abschnitt „Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie“).

Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)

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 2035 bzw. – bei Verlängerung der Laufzeit – vor dem Ende der Verlängerung aus der Investmentgesellschaft ausscheiden kann.

Widerruf von Beitrittserklärungen

Steht einem Anleger als Verbraucher im Hinblick auf außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ein gesetzliches Widerrufsrecht zu, kann er seine Vertragserklärung innerhalb der gesetzlichen Fristen widerrufen. Im Fall des Widerrufs kann es sein, dass der Anleger weniger als seinen Beteiligungsbetrag nebst Agio zurückerhält (sondern nur den aktuellen Verkehrswert seiner Beteiligung). Der Anleger kann zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Geltendmachung bestehender gesetzlicher Widerrufsrechte, die ggf. auch noch nach mehreren Jahren

ausgeübt werden können, zu Liquiditätsabflüssen in der Investmentgesellschaft und dadurch zu Liquiditätsengpässen kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung der in der Investmentgesellschaft verbleibenden Anleger beeinträchtigen können. Kann die Investmentgesellschaft die zu erstattenden Beträge nicht aus den laufenden Einnahmen leisten, wäre sie ggf. gezwungen, entweder bereits erworbene Vermögensgegenstände zu veräußern oder zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen. Hierdurch würden zusätzliche Kosten entstehen. Im Fall von Massenwiderrufen, das heißt in Fällen, in denen eine große Anzahl von Anlegern ihre Vertragserklärung widerruft, besteht zudem das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird, was für die Anleger zu einem Verlust ihres eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen würde.

Ausscheiden von Gesellschaftern/ Abfindungsrisiko

Scheidet die Komplementärin der Investmentgesellschaft aus, zum Beispiel infolge ihrer Insolvenz, und ist es bis zum Ausscheiden nicht gelungen, die Komplementärin zu ersetzen, besteht die Investmentgesellschaft, sofern sie nicht vorher aufgelöst wird, ggf. in der Rechtsform einer OHG oder GbR fort.

Sollte die Investmentgesellschaft durch ein Ausscheiden der Komplementärin in der Rechtsform einer OHG oder GbR fortbestehen, haften alle Gesellschafter gegenüber Dritten unabhängig von der Höhe der Haftsumme unbeschränkt. In diesem Fall besteht das Risiko für den Anleger, mit seinem sonstigen Vermögen für Verpflichtungen der Investmentgesellschaft eintreten zu müssen. Dies kann bis zur Insolvenz des jeweiligen Anlegers führen. Wird die Gesellschaft beim Ausscheiden der Komplementärin aufgelöst, müssen die getätigten Investitionen dann bereits vor dem im Prospekt angegebenen Veräußerungszeitpunkt beendet werden. Dies kann sich

negativ auf den Mittelrückfluss an die Anleger, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag), auswirken.

Sofern bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin I und/oder II keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, müssen die betroffenen Treugeber ihre bisher von der jeweiligen Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten übernehmen. Dadurch können Verwaltungskosten für die Investmentgesellschaft und/oder die Anleger sowie eine Belastung der Investmentgesellschaft mit Grunderwerbsteuer entstehen, die die Rückflüsse für die Anleger oder ihr sonstiges Vermögen mindern (zum Beispiel Kosten im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung).

Ein Anleger kann nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Wichtige Gründe, die zum Ausschluss berechtigen, werden im Gesellschaftsvertrag genannt (vgl. insbesondere §§ 5 Absatz 3, 8 Absatz 4 und 23 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages). Dies kann dazu führen, dass der Anleger entgegen seinem tatsächlichen Willen nicht mehr am künftigen wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft teilnehmen kann.

Ausscheidenden Gesellschaftern steht nach Maßgabe von § 24 des Gesellschaftsvertrages eine Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis VI mit Ausnahme des Kapitalkontos IV). Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 23 Absatz 1 lit. a), b) oder d) oder § 23 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des

vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

Die Höhe des Abfindungsanspruches wird von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt. Es kann daher zum Beispiel aufgrund von Bewertungsfehlern dazu kommen, dass die Abfindung unter dem tatsächlichen Wert der Beteiligung des Anlegers liegt. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. Ferner kann es zu Rechtsstreitigkeiten über die Höhe der Abfindung kommen, was die Auszahlung der Abfindung an den Anleger verzögern kann.

Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Anleger. Kann der ausscheidende Anleger diese Kosten nicht begleichen, kann dies bis zur Insolvenz des Anlegers führen.

In Fällen der nicht erfüllten Einzahlungsverpflichtung eines Gesellschafters nach § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages oder der nicht erfüllten Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz nach § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erhält der ausscheidende Kommanditist eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenerstattungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages entspricht. Dies kann zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie

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.

Risiken aus Desinvestition/Rückzahlungszeitpunkt

Der Erfolg der Investmentgesellschaft ist auch in erheblichem Umfang davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Immobilie bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften veräußert werden können. Im Fall des Verkaufs der Immobilie durch die Objektgesellschaft PTB besteht das Risiko, dass diese nicht, verzögert oder nur zu einem geringeren als dem prognostizierten Verkaufspreis veräußert werden kann (vgl. dazu unter „Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung“). Eine Haftung der Objektgesellschaft nach einem Verkauf, zum Beispiel für etwaige Mängel der Immobilie, würde sich wirtschaftlich negativ auch auf die Investmentgesellschaft und damit auf das Ergebnis der Anleger auswirken. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Desinvestition nicht die Immobilie durch die Objektgesellschaft verkauft wird, sondern die Investmentgesellschaft als Gesellschafter der Objektgesellschaften ihrerseits

ihre Beteiligungen an den Objektgesellschaften an einen Dritten veräußert. Im Rahmen dessen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft als Verkäuferin der Anteile an den Objektgesellschaften für etwaige Mängel, zum Beispiel auch Baumängel, Mängel am Grundstück oder eine unsachgemäße Planung der Immobilie, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht bekannt waren, gegenüber dem Käufer haftbar gemacht wird. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Käufer der Immobilie oder der Anteile an den Objektgesellschaften seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann. Die vorstehend dargestellten Risiken können zu nicht kalkulierten finanziellen Nachteilen zulasten der Investmentgesellschaft führen, sodass es zu keinen, verminderten oder zeitlich verzögerten Auszahlungen (insbesondere die prognostizierten Schlussauszahlungen) an Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen kann.

Liquiditätsanlagen und Derivate

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft das Kommanditkapital ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements kurzfristig in Geldmarktinstrumente oder Bankguthaben oder zu Absicherungszwecken in Derivate anlegen. Bei einer Investition in Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien nur geringere Ergebnisse erzielen kann. Auch besteht bei der Anlage in verzinsliche Liquiditätsanlagen das Risiko, dass überhaupt keine Rentabilität oder ein Verlust erzielt wird. Dies gilt insbesondere bei einem bestehenden Niedrigzinsumfeld, bei dem sogar Negativzinsen bei einer Kapitalanlage entstehen können.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei

denen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit ein Großteil der bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Dies kann sich negativ auf den Mittelrückfluss an die Anleger, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag), auswirken.

Geschäfte mit Derivaten, die zu Absicherungszwecken getätigt werden, sind häufig mit hohen Verlustrisiken (zum Beispiel aufgrund von Hebeleffekten oder auch bei Ausfall des Emittenten) behaftet, was sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken kann.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Der Erfolg der Investmentgesellschaft hängt in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des Managements der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft (das heißt der geschäftsführenden Kommanditistin) sowie der Qualität der externen Vertragspartner (vgl. auch Kapitel E. Risikohinweise, Abschnitt „III. Allgemeine Risiken“ unter „Vertragspartnerrisiko“) ab. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen kann sich negativ auf die Entwicklung der Beteiligung auswirken. Ferner sind Fehlentscheidungen des Managements mit ebenfalls negativen Auswirkungen auf den Beteiligungsverlauf nicht auszuschließen (vgl. auch im Abschnitt „Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft“). Die vorstehend dargestellten Risiken können dazu führen, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) die Folge sind.

Verwahrstellenvertrag und Verwahrerisiko

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch als Verwahrstelle einen Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle wird ihre Verwahrstellenfunktion auch für die Investmentgesellschaft ausüben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die beauftragte Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen oder sonstigen Gründen wieder aufgeben muss. In diesem Fall müsste eine andere Verwahrstelle beauftragt werden. Dabei besteht das Risiko, dass dann höhere Verwaltungskosten entstehen. Dies kann zur Verminderung des wirtschaftlichen Erfolges der Investmentgesellschaft und zu reduzierten Auszahlungen an Anleger führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch den Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle und in Ausübung ihrer aufsichtsrechtlichen Kontrollfunktion Entscheidungen ergeben, die sich für die Investmentgesellschaft negativ auswirken. Trotz der Zustimmungsnötigkeit bei der Freigabe von Mitteln besteht zudem das Risiko einer nicht vertragsgemäßen Verwendung. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft bis hin zu einer Insolvenz. Aus der Beauftragung der Verwahrstelle resultiert für die Anleger ein Verlust- und Ertragsrisiko, das aus Insolvenz, kriminellen Handlungen, Sorgfaltspflichtverletzung bzw. dem Treffen von nachteiligen Entscheidungen entstehen kann.

Rundungsrisiken

Nach Maßgabe von § 7 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft wird der Ausgabepreis für Anteile an der Investmentgesellschaft auf volle Cent aufgerundet. Die Anzahl der Anteile eines Neugeschafters wird ermittelt, indem die Zeichnungssumme durch den Ausgabepreis dividiert wird. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Anteile ist auf volle Anteile

abzurunden. Auf- und Abrundungen können zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) und zu geringeren Ausschüttungen führen.

Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt und ihr in diesem Zusammenhang eine umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet im eigenen Ermessen über Anlage und Verwaltung des Investmentvermögens. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft wird damit weitgehend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Investmentgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommt mit der Folge reduzierter Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Die Aufsichtsbehörde ist für den Fall des Verstoßes gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Recht zur Verwaltung der Investmentgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall müsste die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen werden. Es besteht dabei beispielsweise das Risiko, dass höhere Verwaltungskosten als vorgesehen entstehen. Dies kann zur Verminderung des wirtschaftlichen Erfolges der Investmentgesellschaft und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden,

dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden werden kann, die die Verwaltung der Investmentgesellschaft übernimmt. Dies kann zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB (Objektgesellschaften) aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht

überschreiten. **Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.** Die Aufsichtsbehörde ist für den Fall des Verstoßes gegen die genannten Grenzen berechtigt, Maßnahmen anzuordnen, die bis hin zur Liquidation der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen können.

Bei der Investmentgesellschaft besteht zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kein Fremdkapital in Form eines verzinslichen Bankdarlehens. Dieses besteht auf Ebene der Objektgesellschaft PTB. Es ist auf der Basis eines vorliegenden Term Sheets geplant, einen Darlehensvertrag (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abzuschließen. Es ist geplant, hiervon 42.000.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft zu valutieren. Ein erster Teilbetrag in Höhe von 21.000.000 Euro soll zum 1. Juni 2023 valuiert werden. Das Term Sheet steht unter dem Vorbehalt der finalen Prüfung und Zustimmung der Bankgremien. Insofern besteht das Risiko, dass kein Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann oder dass der beabsichtigte Darlehensvertrag nur zu schlechteren Konditionen als unterstellt abgeschlossen werden kann. Auch besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung der ersten Tranche oder der weiteren geplanten Darlehenstranchen kommt, was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Investmentgesellschaft hat und bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft reichen kann, da die Zahlung der Positionen der Mittelverwendungsrechnung ohne diese Fremdfinanzierung mangels hinreichender Liquidität dann nicht möglich ist. Das Umwandlungskonzept könnte ggf. dann nicht umsetzbar sein

und die Immobilie müsste ggf. verkauft werden. Dies kann auch zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen. Auch nach Rückzahlung des geplanten neuen langfristigen Darlehens ist ggf. eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das nachfolgend genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung der bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank.

Eine Fremdkapitalaufnahme ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Vertragsverletzungen unter einem Darlehensvertrag können für die Investmentgesellschaft nachteilige Auswirkungen bis hin zur Kündigung des Vertrages durch die Bank haben. Die Regelungen und Bedingungen des neuen Darlehensvertrages und ggf. von späteren Darlehensverträgen im Zusammenhang mit notwendigen Anschlussfinanzierungen können ggf. eine „Loan to Value“-Klausel vorsehen, nach der ein bestimmtes Verhältnis der Darlehenssumme zum Wert des finanzierten Vermögensgegenstands in bestimmter Höhe nicht überschritten werden darf. Ebenso ist ggf. eine „Debt Coverage Ratio“-Klausel möglich, nach der ein bestimmtes Verhältnis der Zinszahlungen zu den Mieteinnahmen (nach Abzug der Bewirtschaftungskosten) nicht überschritten werden darf. Eine Verletzung dieser Finanzkennzahlen könnte ggf. zur Kündigung des geplanten neuen Darlehensvertrages und damit zur unmittelbaren Rückzahlungsverpflichtung führen. Insbesondere auch wenn die Investmentgesellschaft fällige Tilgungs- und Zinszahlungen nicht bedienen kann, droht die Kündigung des Darlehensvertrages und, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Refinanzierung dargestellt werden kann oder sonstige Liquidität zur Rückzahlung der in Anspruch genommenen Darlehen nicht zur Verfügung steht, der Eintritt eines Insolvenzgrundes und damit die Insolvenz der Investmentgesellschaft. Sofern es

zu einer vorzeitigen Kündigung des Darlehensvertrages kommt und/oder eine Refinanzierung nicht möglich ist, kann ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie notwendig werden, bei dem ggf. nur ein niedrigerer Verkaufserlös als geplant erzielt werden kann.

Da die Investmentgesellschaft für Fremdkapital Sicherheiten – ggf. auch auf Ebene der Eigentümer- bzw. Objektgesellschaft PTB – bestellen muss, ist dies ebenfalls mit entsprechenden Risiken verbunden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass im Falle einer Sicherheitenverwertung diese nur unter Marktpreis verwertet werden können. Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB haften für das geplante Darlehen von 81.000.000 Euro gesamtschuldnerisch.

Ein möglicher Verkauf der Immobilie ist weiterhin erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierende Bank möglich, was zu einer Verzögerung einer möglichen Transaktion führen kann. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände kann bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Zinsrisiko

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 geplante langfristige Darlehen soll ein Festzinssatz vereinbart werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes besteht jedoch keine Zinsvereinbarung. Kalkulatorisch wurde in der Prognoserechnung ab jeweiligem geplanten Valutierungstermin der verschiedenen Darlehenstranchen durchgehend ein Zinssatz für die Prognoselaufzeit in Höhe von 4,90 % p. a. unterstellt. Es besteht daher das Risiko, dass die in der

Prognoserechnung kalkulierten Zinsen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaleinsatz leisten zu können. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Leverage-Risiko

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein Hebeleffekt (sogenannter Leverage-Effekt) auf das Eigenkapital entstehen. Sofern auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. einer Objektgesellschaft eingesetztes Fremdkapital nur zu einem oberhalb der Gesamtkapitalrendite der Investition liegenden Zinssatz erworben werden kann, wird auf diese Art und Weise die Eigenkapitalrentabilität und damit das Ergebnis der Objektgesellschaft bzw. Investmentgesellschaft negativ beeinflusst. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Investmentgesellschaft kann mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, sowie einer entsprechenden Genehmigung durch die BaFin Änderungen der Anlagebedingungen beschließen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind (vgl. § 18 Absatz 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages). Durch die Änderung der Anlagebedingungen kann die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft geändert werden oder es können höhere Kostenbelastungen

entstehen. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden.

Die Investmentgesellschaft kann darüber hinaus die Anlagepolitik innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen ändern. Hierdurch kann sich das mit der Investmentgesellschaft verbundene Risiko verändern. Die Änderung der Anlagepolitik und/oder der Anlagebedingungen kann zu lediglich verminderten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiken aus der Bewertung des Nettoinventarwertes zum 31. März 2023

Die im Kapitel F. enthaltene Wirtschaftlichkeitsberechnung geht davon aus, dass auf den Bewertungsstichtag 31. März 2023 der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft mit rund 121.651.000 Euro angesetzt wird. Es besteht das Risiko, dass der final ermittelte Nettoinventarwert von diesem Wertansatz abweicht und daher – beispielsweise aufgrund der Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die ausscheidenden Altgesellschafter – die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft stärker belastet wird als in den Planungsrechnungen angenommen. Im Falle der Belastung der Liquiditätslage der Investmentgesellschaft kann dies bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust für den Anleger führen.

Weiterhin ist auch das Verhältnis der Anteilsklassen 1 und 2 hinsichtlich der Rechte (beispielsweise der Stimmrechte) an der Investmentgesellschaft von dem final zu ermittelnden Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 abhängig, sodass das Risiko besteht, dass ein Anleger mit

seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft beispielsweise weniger Stimmrechte erhält als ursprünglich von ihm angenommen.

Investitions- und Betriebsphasen-Kostenüberschreitungsrisiko

Die in der Kalkulation und den Prognoserechnungen unmittelbar auf Ebene der Investmentgesellschaft und mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft PTB enthaltenen Kostenpositionen basieren teilweise nur auf Annahmen, sodass sich Abweichungen zu den kalkulierten Kosten ergeben können, insbesondere wenn und soweit im Rahmen der geplanten Maßnahmen zur Modernisierung und im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie unvorhergesehene und nicht berücksichtigte Kosten auftreten (zum Beispiel aufgrund externer Einflüsse/höherer Gewalt) und solche Kosten nicht von Wartungs- oder Instandhaltungsverträgen gedeckt werden. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die zu leistenden Entgelte für Beratungs-, Verwaltungs-, Management- und Administrationsleistungen Dritter, alle sonst anfallenden Vergütungen sowie die entstehenden laufenden Kosten können – je nach der Inanspruchnahme von Leistungen Dritter – variieren. Die Höhe solcher Kosten wird durch Umstände bestimmt, auf die Anleger keinen Einfluss haben. Soweit die tatsächlichen Kosten die kalkulierten Beträge überschreiten, kann dies zu verminderten Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger führen.

Regulatorische Risiken

Das KAGB enthält neben der Verpflichtung zur behördlichen Zulassung der jeweiligen Manager von Investmentgesellschaften (einer sogenannten

Kapitalverwaltungsgesellschaft) besondere Anforderungen an die Organisation der jeweiligen Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und an die Verwaltung der Investmentgesellschaft sowie der Verwahrstelle. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der §§ 20, 22 KAGB. Sofern die Erlaubnis zurückgenommen werden sollte, ist eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis zu bestellen oder – wenn sich keine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis findet – die Investmentgesellschaft abzuwickeln. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die Investmentgesellschaft initiiert hat, sowie der für die Investmentgesellschaft bestellten Verwahrstelle aufgrund dieser Regulierungen eingeschränkt oder vollständig untersagt wird. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentgesellschaft in diesem Fall keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwahrstelle im Sinne des KAGB zur Verfügung steht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bereits vor dem Ende der Laufzeit aufgrund von regulatorischen Anforderungen liquidiert werden muss und insgesamt sowohl höhere Kosten als geplant gezahlt werden müssen als auch lediglich verminderte oder keine Auszahlungen an die Anleger erfolgen können. Es besteht das Risiko, dass im Zusammenhang mit der Regulierung von geschlossenen Publikums-AIF neue Regulierungsvorschriften eingeführt oder bestehende geändert werden oder dass sich die Verwaltungspraxis der BaFin bezüglich der bereits bestehenden Regulierung ändert. Hieraus können nicht vorhergesehene Kosten resultieren. Dies kann dazu führen, dass die prognostizierten Ergebnisse der Beteiligung verfehlt werden, sodass die Auszahlungen an die Anleger verringert werden oder ausfallen müssen, oder dass der Wert

der Beteiligung insgesamt geschmälert wird, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Ferner stellt die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und das damit verbundene Gesamtkonzept (vgl. hierzu Kapitel C.) einen rechtlichen Sonderfall dar, zu dem insbesondere noch keine Rechtsprechung oder offiziellen Verwaltungsverlautbarungen existieren. Hierdurch unterliegt die Investmentgesellschaft einem erhöhten Regulierungs- bzw. Rechtsrisiko. Beispielsweise könnte sich eine Aufsichtsbehörde auf den Standpunkt stellen, dass das Gesamtkonzept der Investmentgesellschaft aufsichtsrechtlich unzulässig ist. Auch die Verwirklichung dieser Umstände kann bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften

Übernahme von Anteilen an den Objektgesellschaften/Erwerbsrisiko

Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko, dass die Objektgesellschaften, an denen sie sich beteiligt hat, nicht wirksam gegründet worden sind oder ihr Beitritt zu den Objektgesellschaften aus Rechtsgründen unwirksam war. Es kann auch zu Zahlungsaufforderungen bezüglich noch ausstehender Gesellschaftereinlagen kommen. Sofern dies der Fall ist, kann dies – insbesondere durch zusätzlich anfallende Kosten für gesellschaftsrechtliche Maßnahmen – nachteilige Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Objektgesellschaften und/oder der Investmentgesellschaft haben.

Die vorstehend genannten Risiken können für den Anleger den teilweisen oder vollständigen Verlust des von ihm

eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zur Folge haben.

Wechsel in der Gesellschafterstruktur der Objektgesellschaften

Die Investmentgesellschaft hält gegenwärtig rund 94,8 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB. Die anderen rund 5,2 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB werden von der Objektgesellschaft TBV gehalten, die zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB ist. Die Investmentgesellschaft hält rund 94,9 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV. Die verbleibenden Anteile an der Objektgesellschaft TBV in Höhe von rund 5,1 % werden von Dritten gehalten. Alle Gesellschafter der Objektgesellschaft PTB können die Objektgesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündigen. Alle Gesellschafter der Objektgesellschaft TBV können die Objektgesellschaft nur außerordentlich aus wichtigem Grund (fristlos) kündigen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die jeweiligen Minderheitsgesellschafter zu zukünftigen Zeitpunkten ihre Anteile an einer Objektgesellschaft veräußern wollen. Die Prognoserechnungen gehen nicht davon aus, dass die Objektgesellschaften während der Prognoselaufzeit Abfindungsguthaben an ausscheidende Gesellschafter zahlen. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, müsste das zu zahlende Abfindungsguthaben aus Eigen- oder Fremdmitteln finanziert werden. Den dann in den Folgejahren erhöhten Anteilen der verbleibenden Gesellschafter an den Ergebnissen der Objektgesellschaften stehen zusätzliche Mittelabflüsse zur Bedienung des erhöhten Eigen- oder Fremdkapitals gegenüber. Es besteht das Risiko, dass bei einer prognosegemäßen Restlaufzeit keine vollständige Kompensation stattfindet und sich im Ergebnis die Auszahlungen an die Anleger der Investmentgesellschaft vermindern.

Risiko aus der nicht bestehenden Regulierung der Objektgesellschaften

Die Objektgesellschaften sind nicht Gegenstand der durch die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen. Insoweit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung der Objektgesellschaften Maßnahmen ergreift oder Handlungen vornimmt, die bei einem regulierten und einer Aufsicht unterstehenden Vermögen nicht möglich wären. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

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 aufgrund von Wirtschaftskrisen können generell zu negativen Abweichungen bezüglich der kalkulierten Kosten und/oder des Verkaufserlöses 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.

Die Immobilie soll planmäßig am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft veräußert werden. Es besteht für die Veräußerung von Immobilien keine Börse und kein vergleichbar geregelter Markt und die Wertentwicklung von Immobilien ist nur schwer vorherzusagen. Im Fall des Verkaufs können speziell im Grundbesitz liegende Risiken (wie zum Beispiel die Nichtveräußerbarkeit der Immobilie, Leerstände, Verkaufspreistrückstände und -ausfälle,

Mietrückstände oder -ausfälle) unmittelbar oder mittelbar zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und mithin auf die Ertragslage der Anleger führen. Auch könnten die baulichen Verhältnisse der Immobilie bzw. die bestehende Nutzungsart möglicherweise den Käuferkreis einschränken. Grundsätzlich wird die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Immobilie durch verschiedene Faktoren beeinflusst (insbesondere durch die Höhe von tatsächlichen Mieteinnahmen und die Mieterbonität, den Standort und die Standortentwicklung, die Bau- und Grundstücksqualität, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die Baupreisentwicklung, die allgemeine Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen). Der Verkaufspreis bei gewerblich genutzten Immobilien ist vor allem davon abhängig, ob die Immobilien im vermieteten Zustand verkauft werden und welche Mieten (Jahresnettokaltmieten) mit den Mietern vereinbart sind oder vereinbart werden können und zu welchem Verkaufsfaktor (Multiplikator der Jahresnettokaltmiete) die Immobilie veräußert werden kann. Es besteht zudem immer das Risiko einer Rezession bzw. eines allgemein schlechten Umfelds – das vielerlei negative Aspekte umfassen kann –, wodurch es schwieriger sein könnte, Erwerber für Immobilien zu finden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Veräußerung der Immobilie überhaupt nicht, nur zu einem unter dem kalkulierten Verkaufswert liegenden Preis oder zeitlich verzögert erfolgen kann. Es besteht deshalb die Gefahr, dass sich die Liquidation der Investmentgesellschaft verzögert und der Mittelrückfluss an die Anleger verspätet, nur teilweise oder gar nicht erfolgt und ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintritt.

Es besteht jedoch auch das Risiko, dass die Immobilie vorzeitig veräußert werden muss, also auch zu einem

früheren Zeitpunkt als dem prognostizierten Laufzeitende. Dies könnte zum Beispiel der Fall sein, wenn nach einer unplanmäßigen vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden kann oder aufgrund der Wirksamkeit einer ggf. bestehenden „Loan to Value“-Klausel im Darlehensvertrag und insoweit das Vermietungsrisiko eintritt oder auch wenn nicht genügend Zeichnungskapital von Neugesellschaftern eingeworben werden kann und insoweit das Platzierungsrisiko eintritt. Es besteht in diesen Szenarien die Gefahr eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Objektgesellschaft PTB

Bei der Objektgesellschaft PTB besteht seit dem 30. Dezember 2022 Fremdkapital in Form eines verzinslichen Bankdarlehens in Höhe von rund 21.251.000 Euro (Geldmarktkredit), auf das quartalsweise ein Tilgungsbetrag in Höhe von 123.500 Euro zu leisten ist. Außerdem besteht ein Kredit von 15.000.000 Euro, der als Kontokorrentkredit zweckgebunden in Anspruch genommen werden kann. Beide Bankdarlehen sind spätestens zum 30. Dezember 2024 zur Rückzahlung fällig. Zur Refinanzierung und weiteren Betriebsmittelfinanzierung ist auf Basis eines vorliegenden Term Sheets der Abschluss eines neuen Darlehensvertrages (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 geplant. Es ist geplant, hiervon 39.000.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB zu valutieren. Ein erster Teilbetrag in Höhe von 26.000.000 Euro soll zum 1. Juni 2023 valuiert werden und überwiegend zur Rückführung des Geldmarktkredites verwendet werden. Das Term Sheet steht unter dem Vorbehalt der Prüfung und Zustimmung der Bankgremien. Insofern besteht das Risiko, dass kein

Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann oder dass der beabsichtigte Darlehensvertrag nur zu schlechteren Konditionen als unterstellt abgeschlossen werden kann (Anschlussfinanzierungsrisiko). Auch besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung der ersten Tranche oder der weiteren geplanten Darlehenstranchen kommt, was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Objektgesellschaft hat und bis hin zur Insolvenz führen kann, da zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsverpflichtung der bestehenden Bankfinanzierung ohne eine neue Fremdfinanzierung keine hinreichende Liquidität vorhanden ist. Zur Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtung müsste in diesem Fall ggf. die Immobilie verkauft werden. Dies kann auch zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen. Auch nach Rückzahlung des geplanten neuen langfristigen Darlehens ist eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung der bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank.

Eine Fremdkapitalaufnahme ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Vertragsverletzungen unter einem Darlehensvertrag können für die Objektgesellschaft nachteilige Auswirkungen bis hin zur Kündigung des Vertrages durch die Bank haben. Die Regelungen und Bedingungen des neuen Darlehensvertrages und ggf. von späteren Darlehensverträgen im Zusammenhang mit notwendigen Anschlussfinanzierungen können ggf. eine „Loan to Value“-Klausel vorsehen, nach der ein bestimmtes Verhältnis der Darlehenssumme zum Wert des finanzierten Vermögensgegenstands in bestimmter Höhe nicht überschritten werden darf. Ebenso ist ggf. eine „Debt Coverage Ratio“-Klausel möglich, nach der ein bestimmtes Verhältnis der Zinszahlungen zu den Mieteinnahmen (nach Abzug der

Bewirtschaftungskosten) nicht überschritten werden darf. Eine Verletzung dieser Finanzkennzahlen könnte ggf. zur Kündigung des geplanten neuen Darlehensvertrages und damit zur unmittelbaren Rückzahlungsverpflichtung führen. Insbesondere auch wenn die Objektgesellschaft fällige Tilgungs- und Zinszahlungen nicht bedienen kann, droht die Kündigung des Darlehensvertrages und, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Refinanzierung dargestellt werden kann oder sonstige Liquidität zur Rückzahlung der in Anspruch genommenen Darlehen nicht zur Verfügung steht, der Eintritt eines Insolvenzgrundes und damit die Insolvenz der Objektgesellschaft. Sofern es zu einer vorzeitigen Kündigung des Darlehensvertrages kommt und/oder eine Refinanzierung nicht möglich ist, kann ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie notwendig werden, bei dem ggf. nur ein niedrigerer Verkaufserlös als geplant erzielt werden kann.

Da die Objektgesellschaft für Fremdkapital Sicherheiten bestellen muss, ist dies ebenfalls mit entsprechenden Risiken verbunden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass im Falle einer Sicherheitenverwertung diese nur unter Marktpreis verwertet werden können. Die Objektgesellschaft PTB und die Investmentgesellschaft haften für das geplante Darlehen von 81.000.000 Euro gesamtschuldnerisch.

Ein möglicher Verkauf der Immobilie ist weiterhin erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierende Bank möglich, was zu einer Verzögerung einer möglichen Transaktion führen kann. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände kann bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Zinsrisiko

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender

Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Für die bis maximal 30. Dezember 2024 bestehenden Darlehen sind Zinsaufwendungen kalkuliert. Die Verzinsung erfolgt auf Basis 1-Monats-EURIBOR zzgl. Marge. Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 geplante langfristige Darlehen soll ein Festzinssatz vereinbart werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes besteht jedoch keine Zinsvereinbarung. Kalkulatorisch wurde in der Prognoserechnung ab jeweiligem geplanten Valutierungstermin der verschiedenen Darlehenstranchen durchgehend ein Zinssatz für die Prognoselaufzeit in Höhe von 4,90 % p. a. unterstellt. Es besteht daher das Risiko, dass die in der Prognoserechnung kalkulierten Zinsen für das bestehende und das neu geplante Darlehen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaldienst leisten zu können. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Objektgesellschaft PTB und damit das der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Investitions- und Betriebsphasen-Kostenüberschreitungsrisiko

Die in der Kalkulation und den Prognoserechnungen enthaltenen Kostenpositionen basieren teilweise nur auf Annahmen, sodass sich Abweichungen zu den kalkulierten Kosten ergeben können, insbesondere wenn und soweit im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie unvorhergesehene und nicht berücksichtigte Kosten auftreten (zum Beispiel aufgrund externer Einflüsse/höherer Gewalt oder aus zukünftigen Gesetzesänderungen, zum Beispiel zur zwingenden energetischen Gebäudesanierung) und solche Kosten nicht von Wartungs- oder

Instandhaltungsverträgen gedeckt werden. Der Gebäudezustand kann somit Sanierungs- und/oder Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die zu leistenden Entgelte für Beratungs-, Verwaltungs-, Betriebs-, Finanzierungs-, Management- und Administrationsleistungen Dritter, alle sonst anfallenden Vergütungen sowie die entstehenden laufenden Kosten können – je nach der Inanspruchnahme von Leistungen Dritter – variieren. Die Höhe solcher Kosten wird durch Umstände bestimmt, auf die Anleger keinen Einfluss haben. Soweit die tatsächlichen Kosten die kalkulierten Beträge überschreiten, kann dies zu verminderten Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger führen.

Risiko der Überschreitung von Kosten für die geplanten Maßnahmen zu Modernisierung/ESG 2023-2026

Die Objektgesellschaft und die Mieterin sind für den im August 2026 beginnenden neuen Mietvertrag übereingekommen, dass verschiedene im Mietvertrag selbst geregelte Modernisierungs-/Optimierungsmaßnahmen („CapEx-Maßnahmen“) durchgeführt werden sollen, die möglichst bis zum Mietbeginn abgeschlossen sein sollen. Die vereinbarten Maßnahmenpakete betreffen die Energieoptimierung des Gebäudes (Errichtung einer Geothermie- und Fotovoltaikanlage) sowie die Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung (Aufzugstechnik, Gebäudeleittechnik, Sprinkleranlage). Die Kosten dieser Maßnahmen trägt die Objektgesellschaft als Eigentümerin und Vermieterin. Zudem zahlt sie an die Mieterin einen mietvertraglich vereinbarten Geldbetrag als Incentive. Darüber hinaus sind mietvertraglich Maßnahmen

zur Bürooptimierung vereinbart, welche die Mieterin auf eigene Rechnung durchführen wird.

Für die Modernisierungs-/Optimierungsmaßnahmen inkl. Mieterincentive sind Kosten in Höhe von insgesamt rund 15.136.000 Euro zulasten der Objektgesellschaft PTB liquiditätswirksam eingeplant und in den Jahren 2023 bis 2025 budgetiert. Es besteht das Risiko, dass die eingeplanten Kosten für die Durchführung der Maßnahmen nicht ausreichen werden, um alle dann notwendigen und tatsächlichen Modernisierungs- und Optimierungserfordernisse abdecken zu können. Insoweit besteht ein Investitionsrisiko. Etwaig ungeplante höhere Mittel für nicht vom Budget gedeckte geplante Maßnahmen und/oder erforderliche weitere Maßnahmen – soweit sie nicht durch weitere Fremdkapitalgeber bereitgestellt werden – müssen der vorhandenen Liquidität der Investmentgesellschaft entnommen werden. Insoweit besteht ein Finanzierungsrisiko. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Der Neubaukomplex wurde im Jahr 2011 errichtet und hat damit ein noch relativ junges Gebäudealter. Das kleinere Bestandsgebäude wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des Neubaukomplexes zwar saniert, ist jedoch mit der Errichtung in zwei Bauabschnitten in den 1960er-/1970er-Jahren wesentlich älter. In den Jahren 2020 bis 2022 wurde eine Dachsanierung des älteren Bestandsgebäudes zusammen mit Sanierungsarbeiten an den Haupt- und Notentwässerungen durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes sind – außerhalb der Modernisierungs-/Optimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem neuen Mietvertrag – keine weiteren umfangreichen einmaligen Maßnahmen kurzfristig bezüglich konkreter Instandsetzungen/Modernisierungen/Revitalisierungen

geplant, die kurz- oder mittelfristig erfolgen müssten, um etwa zum Beispiel die weitere Betriebssicherheit, den Stand der Gebäudetechnik oder den ordentlichen Zustand von Dach und Fach zu gewährleisten. Dennoch können diese Kosten anfallen. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten laufenden Instandhaltungskosten nicht ausreichen werden, um alle dann tatsächlich doch anfallenden Revitalisierungs- und Modernisierungserfordernisse abdecken zu können. Insbesondere für den Fall, dass bei einer außerplanmäßigen Beendigung des Mietvertrages bei einer etwaigen Anschlussvermietung diese nicht im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung erfolgt und/oder eine kleinteiligere Vermietung erforderlich ist, reichen die in der Prognoserechnung pauschal kalkulierten Beträge für Bewirtschaftung, Verwaltung und Instandhaltung für eine Revitalisierung des Objektes bzw. Umbauten nicht aus. Insoweit besteht auch in diesem Fall ein Investitionsrisiko. Etwaig höhere Mittel für nicht geplante erforderliche Revitalisierungen/Umbauten – soweit sie nicht durch weitere Fremdkapitalgeber bereitgestellt werden – müssen der vorhandenen Liquidität der Objektgesellschaft PTB bzw. der Investmentgesellschaft entnommen werden. Insoweit besteht auch in diesem Fall ein Finanzierungsrisiko. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Leerstandsrisiko

Die Immobilie ist auf Basis des bestehenden Mietvertrages zunächst bis Mitte August 2026 und im Rahmen der bereits mit neuem Mietvertrag erfolgten Anschlussvermietung ab Mitte August 2026 bis Ende August 2036 an die BSH Hausgeräte GmbH vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer ordnungsgemäßen Durchführung der Mietverträge und Mieteinnahmen bis zum Ende der Prognoselaufzeit aus.

Soweit jedoch ungeplant keine vertragsgemäße Vermietung mehr möglich ist, zum Beispiel bei außerordentlicher frühzeitiger Beendigung des Mietvertrages, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wann ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchem Zeitpunkt (zum Beispiel unter Berücksichtigung von Umbauten nach mieterspezifischen Wünschen) durch einen neuen Mieter die Objektübernahme und (zum Beispiel unter Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) Zahlung einer Miete erfolgt, ist nicht vorhersehbar. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Objektgesellschaft PTB sind und zudem die laufenden Betriebs- und Nebenkosten bei Objekt leerstand nicht auf Mieter umgelegt werden können, würde Objekt leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie, die an die BSH Hausgeräte GmbH fest bis Ende August 2036 vermietet ist. Ein Objektverkauf auf Basis des dann bestehenden Mietvertrages ist zwar zum Ende der Prognoselaufzeit geplant, es ist aber nicht auszuschließen, dass die Immobilie über das Jahr 2034 hinaus gehalten wird. Es besteht das Risiko, dass die über diesen Zeitpunkt hinaus möglich erscheinenden Einnahmen nicht erreicht werden, zum Beispiel da eine Anschlussvermietung nicht oder erst später als geplant zustande kommt und/oder die Anschlussvermietung nur zu einem Mietzins erfolgt, der unterhalb des bisherigen liegt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit (zum Beispiel aufgrund einer außerordentlichen Kündigung des Mieters oder bei Ausfall des Mieters) endet. Auch in diesem Fall wäre die Objektgesellschaft PTB gezwungen, die Immobilie an einen Dritten neu zu vermieten. Es besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Mietkonditionen und/oder nur nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen möglich ist und nur mit umfassenden Umbauten durch einen anderen Mieter bzw. kleinteiliger durch mehrere andere Mieter genutzt werden kann. Dies gilt insbesondere für die Flächenbereiche des Hauptgebäuderiegels bzw. des älteren Bestandsgebäudes, die durch die Mieterin für spezielle Nutzungen belegt sind (Labor bzw. Logistik) und einer Nachnutzung als Büro-/Verwaltungsflächen in der bestehenden Beschaffenheit nicht zugänglich sind. Zudem ist bei einer notwendigen Anschlussvermietung der potenzielle Mieterkreis ggf. eingeschränkt, da gemäß den Anlagegrenzen in den Anlagebedingungen die Nutzung der Immobilie für bestimmte Branchen ausgeschlossen sein könnte.

Ferner besteht das Risiko, dass bestimmte Flächen der Immobilie bei einer neuen Mietberechnung im Fall der Anschlussvermietung nicht einbezogen werden können. Während etwaiger Leerstandszeiten hätte die Objektgesellschaft den Mietausfall und die anfallenden Nebenkosten zu tragen. Ebenso müsste die Objektgesellschaft die mit einer Neuvermietung etwaig verbundenen Kosten (zum Beispiel Umbaukosten oder Maklervergütungen) tragen.

Der ab Mitte August 2026 bis Ende August 2036 laufende Mietvertrag enthält eine sogenannte Indexklausel, an die die Miete gekoppelt ist. Nach der vertraglichen Indexklausel ändert sich der aktuelle Mietzins automatisch zum 1. September eines jeden Jahres,

erstmalig am 1. September 2027, ohne dass es einer Mietänderungserklärung bedarf, jeweils vollumfänglich in dem prozentualen Verhältnis, wie sich in diesem Zeitraum der Basisindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland) verändert hat. Es besteht das Risiko, dass die Indexklausel nicht im vollen Umfang oder gar nicht durchgesetzt werden kann (zum Beispiel, weil der jeweilige Mieter seine Marktmacht ausnutzt oder aufgrund von gesetzlichen Beschränkungen). Es besteht weiterhin das Risiko, dass die zukünftigen Mieterhöhungen kleiner ausfallen als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt wie in der Prognoserechnung ab 2027 mit 2,5 % p. a. kalkuliert oder im Fall einer dauerhaften negativen Inflation (Deflation) sogar die Miete sinkt.

Die Indexklausel des bis Ende August 2036 laufenden Mietvertrages enthält zudem eine einmalige Anpassung des Mietzinses zum Mietvertragsbeginn 15. August 2026. Zu diesem Zeitpunkt erhöht oder ermäßigt sich die monatliche Nettomiete um den Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Indexstand: August 2026, gegenüber dem Indexstand vom Juli 2022 erhöht oder ermäßigt hat. Die Erhöhung des Index in diesem Zeitraum wurde in der Prognoserechnung mit insgesamt 16,6 % unterstellt. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Mieterhöhung zum 15. August 2026 kleiner ausfällt als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt, wie in der Prognoserechnung mit insgesamt 16,6 % p. a. kalkuliert ist.

Außerdem besteht das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen generell nicht für die Erfüllung bestehender Verbindlichkeiten ausreichen oder dass Mieter – zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation bis hin zu einer Insolvenz – ihren vertraglichen Mietzinszahlungspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommen oder

aufgrund von Mängeln der Immobilie oder äußeren Einflüssen der Umwelt und/oder Umgebung Mietminderungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen und es diesbezüglich zu außergerichtlichen oder gerichtlichen Streitigkeiten kommt. In diesem Fall wäre die Objektgesellschaft ggf. gezwungen, bestehende Verbindlichkeiten ganz oder teilweise aus ihrer Liquiditätsreserve und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren, was zu erhöhten Zinsaufwendungen und damit zu einem schlechteren Ergebnis der Objektgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft führen würde. Somit trägt die Investmentgesellschaft und damit auch der Anleger das Insolvenz- und Bonitätsrisiko der Mieter der Immobilie.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren sonstigen bestehenden Verpflichtungen (zum Beispiel Abschluss von Versicherungen) nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen. Bei Schäden, die von Mietern verursacht werden, besteht deshalb insbesondere das Risiko, dass die Objektgesellschaft keine Versicherung in Anspruch nehmen kann, sondern auf den jeweiligen Mieter zurückgreifen muss und die Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Entsprechendes gilt bei von Dritten verursachten Schäden. Sonstige bestehende Verpflichtungen eines Mieters bestehen zum Beispiel auch in einer Rückbauverpflichtung, wonach bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Mietersonderwünsche bzw. damit verbundenen Baumaßnahmen nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen zurückzubauen hat. Es besteht z. B. das Risiko, dass der Mieter etwaigen Rückbauverpflichtung nicht nachkommt und etwaige Rückbaukosten mittelbar von der Investmentgesellschaft zu tragen sind.

Gemäß den Regelungen in einem gesonderten Nachtrag zu dem bis August 2026 bestehenden Mietvertrag sowie den Regelungen des ab August 2026

neuen Mietvertrages haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass bis zum Mietbeginn des neuen Mietvertrages bestimmte sogenannte CapEx-Maßnahmen – insbesondere zur Energieoptimierung (Errichtung Geothermie- und Fotovoltaikanlagen) – durchgeführt werden sollen. Die Vermieterin hat sich in diesem Zusammenhang im Rahmen des Altmietvertrages verpflichtet, Maßnahmen zur Energieoptimierung bis zum Mietbeginn durchzuführen (nachfolgend „Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin“). Für die Umsetzung der Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin hat die Objektgesellschaft PTB bzw. die Investmentgesellschaft gemäß Neumietvertrag ein Gesamtbudget von maximal netto 8.000.000 Euro budgetiert. Die Planung und Umsetzung der Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin obliegen der Objektgesellschaft PTB als Vermieterin. Soweit die Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin zum Zeitpunkt des Mietbeginns noch nicht abgeschlossen sind, reduziert sich die Miethöhe. Diesbezüglich sieht der Mietvertrag zeitgestaffelte Abschläge vor, die in der Spitze bis zu 3 Euro/Quadratmeter Mietfläche des Neubaus pro Monat liegen. Weiterhin hat sich die Investmentgesellschaft als Vermieterin verpflichtet, auf ihre Kosten bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufzugstechnik sowie zur Gebäudeleittechnik und zur Sprinkleranlage bis zum Mietbeginn umzusetzen. Auch insoweit kann eine Mietminderung eintreten, soweit diese Maßnahmen nicht bis zum Mietbeginn umgesetzt worden sind. Diesbezüglich sieht der Mietvertrag zeitgestaffelte Abschläge vor, die in der Spitze bis zu 0,60 Euro/Quadratmeter Mietfläche des Neubaus pro Monat liegen. Es besteht das Risiko, dass die CapEx-Maßnahmen nicht rechtzeitig abgeschlossen werden und auf Ebene der Objektgesellschaft PTB dementsprechend ab Mitte August 2026 gegenüber den Planwerten nur verminderte Mieteinnahmen erzielt werden können.

Es besteht auch das nicht auszuschließende Risiko, dass die geplanten Energieoptimierungsmaßnahmen – hier insbesondere die Geothermieanlage – aus rechtlichen oder technischen Gründen nicht realisierbar sind. Für diesen Fall haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass sie sich nach den Grundsätzen von Treu und Glauben und als ordentliche Kaufleute über die rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Folgen verständigen werden. Es ist davon auszugehen, dass den in einem solchen Fall – zumindest teilweise – entfallenden Investitionen gegenüber den Planungen auch verminderte Mieteinnahmen gegenüberstehen werden. In welchem Umfang die Wirtschaftlichkeit der Investmentgesellschaft insgesamt davon nachteilig betroffen sein würde, ist abhängig von solchen zukünftigen Verständigungen und kann daher zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht angegeben werden.

Die vorstehend beschriebenen Risiken können, jeweils einzeln, zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die Mieterin gemäß dem bis August 2026 bestehenden Mietvertrag hat für die Errichtung des damaligen Neubaus Fördermittel (Land Berlin) beantragt, die auf die Miete angerechnet werden, soweit sie der Vermieterin zugeflossen sind. Eine Rücknahme der Fördermittel kann zur Mietpreisanpassung führen. Die Vermieterin und die Mieterin haften für etwaige Rückforderungsansprüche, die Fördermittel betreffend, gesamtschuldnerisch. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die Vermieterin ggf. bei Rückforderungsansprüchen in Anspruch genommen werden könnte.

Das Vermieterpfandrecht nach den §§ 562 ff. BGB ist bei dem bis August 2026 bestehenden Mietvertrag ausgeschlossen. Der Vermieter hat somit

für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis kein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters, was z. B. die Durchsetzung von Mietrückständen erschweren kann.

Sollte die Vermieterin die von ihr übernommene Instandsetzung der Regensielleitung des Altgebäudes nicht spätestens bis zum 31. März 2024 fertiggestellt haben, ist die Mieterin bis zur Fertigstellung berechtigt, eine Mietminderung in Höhe von 10 % der jeweils aktuellen Nettokaltmiete für das Altgebäude durchzuführen. Sollte bis zur Fertigstellung der Regensielleitung ein Wasserschaden eintreten, ist die Vermieterin unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einer Höhe von 100.000 Euro zum Schadensersatz verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass ein solcher Schadensfall eintritt und damit Schadensersatzzahlungen zu leisten sind.

Die Mietvertragsparteien des bis August 2026 bestehenden Mietvertrages sind sich zwar einig, dass die von der Vermieterin vorgenommene Instandsetzung einer fehlerhaften Abdichtung (die zu Feuchtigkeitsschäden führte) in Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel der Mietsache darstellt. Die Mieterin verzichtet auf Ansprüche gegen die Vermieterin aufgrund dieser Ausführung sowie aufgrund der bisher eingetretenen Feuchteschäden. Ansprüche wegen künftiger Feuchteschäden im betreffenden Bereich, inkl. solcher Feuchteschäden, die aufgrund der vorgenommenen Ausführung in Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik entstehen könnten, hat sich die Mieterin jedoch vorbehalten. Es besteht das Risiko, dass solche Ansprüche gegen die Vermieterin geltend gemacht werden.

Risiko von nicht umlagefähigen Betriebskosten

Teilweise können Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden. Dies ist in Gewerbemietverträgen

unterschiedlich gestaltet und teilweise auch Gegenstand der Mietvertragsverhandlungen. Insoweit trägt die Objektgesellschaft PTB das volle Risiko, dass zukünftig höhere als die angenommenen Betriebskosten anfallen. Hierbei können sich Betriebskosten auch inflationsbedingt erhöhen. Ferner besteht das Risiko, dass sich im Falle einer Anschlussvermietung der Anteil der nicht umlagefähigen Betriebskosten weiter erhöht. Dies kann zu vermindernden Auszahlungen an die Anleger führen.

Altlasten/Schadstoffrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Gelände unterirdische bauliche oder sonstige Anlagen befinden, die oberirdisch nicht erkennbar sind, oder dass das Grundstück, auf dem die Immobilie errichtet ist, mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen belastet ist. In diesem Fall kann die Objektgesellschaft PTB aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Verfügungen verpflichtet sein, Altlasten oder Schadstoffe zu beseitigen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Beseitigungsmaßnahmen zu einer eingeschränkten und/oder zeitlich verzögerten Nutzbarkeit der Immobilie führen könnten. Eine Haftung der Mieterin für Altlasten des bestehenden und neuen Mietvertrages und seiner Anlagen und Einrichtungen ist grundsätzlich ausgeschlossen, die Vermieterin stellt die Mieterin insoweit von Schäden frei bzw. ersetzt solche, was mittelbar das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft beeinträchtigen kann. Das Eintreten vorstehender Risiken hätten eine Verschlechterung des Ergebnisses der Objektgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft zur Folge und könnten zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Bauqualität/Durchsetzung von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen

Die Bau- und Grundstücksqualität ist von großer Bedeutung für die jeweilige Wertentwicklung und den Verkauf einer Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie von – im Rahmen der Due Dilligence nicht erkannter – minderer Bauqualität ist bzw. mit minderer Bauqualität errichtet wurde oder dass das Baugrundstück von minderer Qualität ist und dass es aufgrund dessen zu nicht kalkulierten Aufwendungen und/oder Nachteilen zulasten unmittelbar der Objektgesellschaft und mittelbar der Investmentgesellschaft kommt. Zudem besteht das Risiko unsachgemäßer Planung und Errichtung der Immobilie, die zum Zeitpunkt des Erwerbs weder erkannt noch durch die bestehenden Gewährleistungsrechte abgedeckt war. Eventuelle Kosten aus einer Beseitigung derartiger Mängel können zu nicht kalkulierten Kosten und/oder Nachteilen zulasten der Objektgesellschaft und mittelbar der Investmentgesellschaft führen. Dieses Risiko gilt insbesondere auch für die baulichen Anlagen, insbesondere aus dem energetischen Bereich, die in den Jahren 2023 bis 2026 nach dem neuen Mietvertrag errichtet werden sollen.

Eine Immobilie kann auch nach Errichtung mit Baumängeln behaftet sein, die bei der technischen Abnahme unbemerkt bleiben, nicht sachgerecht beseitigt worden sind oder im Laufe der Zeit auftreten. Es besteht auch das Risiko, dass die Objektgesellschaft PTB nach Veräußerung der Immobilie an einen Dritten noch gegenüber diesem – zum Beispiel wegen Mängeln an der Immobilie – haftet.

Sollten weitere Mängel noch vor einem Verkauf der Immobilie auftreten bzw. erkannt werden, besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nur verzögert veräußert werden kann. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten sind von der Objektgesellschaft und damit mittelbar der

Investmentgesellschaft zu tragen und hätten eine Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft zur Folge.

Die vorstehenden Risiken könnten zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Genehmigungsrisiken hinsichtlich der Immobilie

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Auch mögliche und geplante Revitalisierungen der Immobilie können solche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erforderlich machen.

Doch auch soweit hinsichtlich der Immobilie erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen bereits erteilt worden sind, kann es sein, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen werden.

Auch während der Nutzung der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Behörde weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlässt. Behördliche Anordnungen und Auflagen sind nach Maßgabe des Mietvertrages von der Vermieterin oder der Mieterin zu erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die Mieterin einer solchen Verpflichtung nicht nachkommt. All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung und somit zu verringerten Einnahmen der Objektgesellschaft PTB bzw. der Investmentgesellschaft führen. Auch können unvorhergesehene Kosten für eine Neu- bzw. Wiedererlangung von Genehmigungen anfallen. Die Verwirklichung der

vorgenannten Umstände kann zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko bei Projektentwicklung

Nach Maßgabe von § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung der Immobilie ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt). Hierzu kann auf Ebene der Investmentgesellschaft eine Kapitalerhöhung durchgeführt werden. Maßnahmen der Bauverdichtung sind mit verschiedenen Risiken verbunden. Beispielsweise können vorgenommene Umbauarbeiten mangelhaft sein, höhere Kosten anfallen und/oder eine Grundstücksaufteilung verzögert sich unangemessen lang oder scheitert aus Rechtsgründen. Die Verwirklichung dieser Risiken kann bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko aus der Beauftragung externer Dienstleister

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt u. a. von den Erfahrungen und Fähigkeiten der für die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft beauftragten Dienstleister ab. Dies betrifft zum Beispiel die Beauftragung zur Verwaltung, Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilie. Der jeweils geschuldete Leistungsumfang umfasst jedoch nicht außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Maßnahmen, die gesondert in Rechnung gestellt werden können und zu erhöhten Kosten führen würden.

Die dafür in den internen Kalkulationen angesetzten Kosten könnten überschritten werden, wenn Störungen häufiger als erwartet auftreten oder die Störungsbeseitigung mit erhöhtem Aufwand verbunden wäre.

Es besteht das Risiko, dass die externen Dienstleister oder ein von diesen beauftragter Subunternehmer nicht in der Lage sein werden, die vertraglich vereinbarten Tätigkeiten in der geschuldeten Qualität oder in der geschuldeten Zeit durchzuführen. Im Fall der Insolvenz eines externen Dienstleisters kann es zudem durch Informationsverluste und hieraus resultierende zeitliche Verzögerungen zu unvorhersehbaren Kosten kommen. Auch Vertragsverletzungen durch externe Dienstleister können dazu führen, dass die Immobilie nicht ordnungsgemäß instandgehalten und gepflegt wird. In solchen Fällen könnten nicht geplante, zusätzliche Maßnahmen zu einer Überschreitung der intern kalkulierten Kosten führen. Dies kann mittelbar für die Investmentgesellschaft eine Verschlechterung ihres Ergebnisses und damit für Anleger verminderte oder entfallende Auszahlungen bedeuten. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Dienstleister andere, ebenfalls von ihnen verwaltete Immobilien bevorzugen und insoweit die Immobilie nachrangig behandeln. Im Fall des Auslaufens oder der wirksamen Kündigung der Verträge mit externen Dienstleistern kann möglicherweise der Abschluss neuer Verträge mit anderen Vertragspartnern nur zu höheren Kosten erfolgen (vgl. auch Kapitel „E. Risikohinweise, Abschnitt III. Allgemeine Risiken“ unter „Vertragspartnerrisiko“).

Zerstörung/Untergang/Versicherungen

Die Gefahr der zufälligen vollständigen oder teilweisen Zerstörung, des zufälligen Untergangs und des langfristigen Nutzungsausschlusses der Immobilie trägt die Objektgesellschaft PTB und damit mittelbar die

Investmentgesellschaft und damit die Anleger. Die Immobilie wird zwar durch die Objektgesellschaft branchenüblich versichert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Risiken nicht versicherbar sind (zum Beispiel bestimmte Naturkatastrophen, terroristische oder kriegsrische Akte, höhere Gewalt, Pandemien) oder dass der Versicherungsschutz versagt oder aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend ist und Schäden von der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentgesellschaft selbst zu tragen sind. Auch bei Eintritt von Versicherungsfällen kann sich das Ergebnis der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentgesellschaft aufgrund von Selbstbehalten verschlechtern. Sollten Versicherungen einen Versicherungsfall nicht anerkennen und daher die Versicherungssumme nur teilweise oder gar nicht auszahlen, müssten etwaige Reparatur- oder Wiederherstellungskosten für die Immobilie sodann teilweise oder vollständig von der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentgesellschaft getragen werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie nach einem Schadensereignis nicht mehr veräußert oder vermietet werden kann und dementsprechend weniger oder keine Einnahmen (Verkaufserlös oder Mieten) mehr generiert werden.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsumfang anzupassen ist oder für eine bestehende Versicherung die Prämien erhöht werden. Auch können bei notwendigen Neuabschlüssen von Versicherungen oder nach einem Schadensfall höhere Prämien zu zahlen sein. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaft bei Schäden, die von Dritten verursacht werden, keine Versicherung in Anspruch nehmen kann, sondern auf den Dritten zurückgreifen muss und die Ansprüche gegen den Dritten nicht durchsetzbar sind. Die vorstehend genannten Risiken können zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen

an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

III. Allgemeine Risiken

Allgemeine Konjunktur- und Rezessionsrisiken, Inflationsrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist auch von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass aufgrund einer Rezession ein möglicher Verkauf der Immobilie nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche kein Anschlussmieter für die Immobilie gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur für Teilflächen und/oder nur zu schlechten Konditionen erfolgen kann. Ferner trifft die Investmentgesellschaft das Risiko allgemeiner Geldentwertung bzw. das Inflationsrisiko, was beispielsweise zu einem Wertverlust von Liquiditätsanlagen führen kann, aber auch zu einem nicht eingeplanten Anstieg der Kosten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes besteht der Russland-Ukraine-Konflikt. Infolge von verhängten Sanktionen und Gegenmaßnahmen und weiterer Eskalationen besteht das Risiko, dass sich die Folgen stark nachteilig auf die wirtschaftlichen Aktivitäten auswirken und damit zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen, dessen Auswirkungen für die Investmentgesellschaft noch nicht vollständig absehbar sind. Insbesondere ist nicht absehbar, wie sich ein solcher Abschwung auf den Mieter auswirken könnte.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum

Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Risiko von Naturkatastrophen, Krieg, Terrorismus und kriminellen Handlungen

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Immobilie durch Naturkatastrophen (beispielsweise Hochwasser, Überschwemmungen und Feuer), Krieg oder Terroranschläge bzw. kriminelle Handlungen beschädigt oder zerstört wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes besteht der Russland-Ukraine-Konflikt. Es besteht das Risiko, dass der bisher regional begrenzte Konflikt eskaliert. Im Falle einer vollständigen Zerstörung der Immobilie müsste die Investmentgesellschaft möglicherweise liquidiert werden. Auch wenn die Immobilie grundsätzlich gegen Schäden oder Zerstörung in Form von Naturkatastrophen, kriminellen Handlungen und Terrorismus versichert ist, besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz nicht umfänglich ist oder die Versicherung ganz oder teilweise nicht zahlt (insbesondere in Fällen höherer Gewalt bzw. Krieg). In diesem Fall müssten die für die Beseitigung von Schäden anfallenden Kosten von der Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentgesellschaft getragen oder durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen kann.

Zusätzliche Kosten

Es besteht stets ein Risiko von Kostensteigerungen bzw. zusätzlich anfallenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und auch auf Ebene der Objektgesellschaft. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Dienstleistungen, für die kein Festpreis vereinbart werden konnte

bzw. künftig vereinbart werden kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass auf von der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft geführten Bankkonten negative Zinsen erhoben werden. Sich ergebende zusätzliche Kosten können für den Anleger verringerte oder entfallende Auszahlungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zur Folge haben.

Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien

Epidemien und Pandemien können sich nachteilig auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und die Investmentgesellschaft und/oder Objektgesellschaft auswirken. Die Auswirkungen von Pandemien/Epidemien können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch durch administrativ verfügte Einschränkungen zu Abschwächungen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten und damit zu einem weiteren erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen, dessen Auswirkungen für die Investmentgesellschaft nicht vollständig absehbar sind. Die Folgen für den Immobilienmarkt sind ebenfalls nicht vollständig absehbar. Für Büroimmobilien können allgemein gegenläufige Erwartungen beobachtet werden: einerseits weniger Büroflächenbedarf der Mieter wegen Homeoffice, andererseits mehr Flächenbedarf durch Vermeidung von Großraumbüros. Es besteht das Risiko, dass mit Blick auf eine ggf. notwendige Anschlussvermietung der Flächenbedarf der bestehenden Mieterin oder anderer Mieter geringer ist als geplant und die Mietflächen der Gebäude nicht voll vermietet werden können. Epidemien und Pandemien können zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Vertragspartnerrisiko

Grundsätzlich besteht bei sämtlichen Investitionen das Risiko, dass Vertragspartner insbesondere Verträge nicht oder nicht in vollem Umfang einhalten, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam sind, vor dem Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft auslaufen oder vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden, dass es zu kriminellen Handlungen kommt oder dass Vertragspartner – zum Beispiel aufgrund ihrer Insolvenz – ausgetauscht werden müssen. Es besteht ferner das Risiko, neue Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass eventuelle Schadensersatzansprüche gegen die Vertragspartner aus Bonitätsgründen nicht durchsetzbar sind. So können bei Ausfall eines Vertragspartners aufgrund seiner Insolvenz Garantie- oder Schadensersatzleistungen entfallen bzw. es müssen Ansprüche abgeschrieben werden. Bei einer Insolvenz der Vertragspartner besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft unmittelbar oder mittelbar eine Verschlechterung ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erleidet und dies zu verminderten oder ganz entfallenden Auszahlungen an die Anleger führt.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass in den mit den Vertragspartnern vereinbarten Verträgen die Haftung – soweit gesetzlich zulässig – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder in sonstiger Weise beschränkt wurde oder wird. Dementsprechend können sich die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaft PTB bei einem Schadensfall nicht in jedem Fall schadlos halten.

Sämtliche vorstehend genannten Risiken bestehen nicht nur auf Ebene der Investmentgesellschaft, sondern auch auf Ebene der Objektgesellschaften, insbesondere der Objektgesellschaft PTB, was dazu führen kann, dass die Objektgesellschaft ihre Verpflichtungen

gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen kann. In sämtlichen Fällen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen kann und insolvent werden könnte. Hierdurch kann ein teilweiser oder vollständiger Verlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten.

Gutachten und Angaben Dritter, Bewertungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich Annahmen und Schlussfolgerungen von Gutachtern und/oder Angaben Dritter (zum Beispiel im Rahmen des Verkaufs und/oder der Vermietung der Immobilie) als unvollständig, ungenau oder falsch herausstellen (insbesondere bei methodischen, inhaltlichen und/oder technologischen Fehlern), was sich, sofern sich die Investmentgesellschaft und/oder Objektgesellschaften auf unzutreffende Gutachten und Angaben Dritter stützen, negativ auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit der Anleger auswirken kann. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie ihre baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Umstände betreffend falsch bewertet wurde oder an Wert verliert. Zudem sind die Auswirkungen der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes beendeten COVID-19-Pandemie, des Russland-Ukraine-Konfliktes, der Energiekrise, des volatilen Kapitalmarktes und der erhöhten Inflation – dies insbesondere auch in Kombination – auf den Immobilienmarkt nicht vollständig absehbar. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit deutlich erhöht. Ferner kann eine falsche Immobilienbewertung dazu führen, dass zum 31. März 2023 kündigende Gesellschafter eine Abfindung erhalten, die nicht dem wirklichen Wert der Immobilie entspricht. Weiterhin ist die Bewertung der Immobilie für die Beteiligungsverhältnisse von Alt- und Neugesellschaftern relevant, sodass sich eine

fehlerhafte Bewertung der Immobilie zulasten der betroffenen Anteilsklasse auswirken kann. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Interessenkonflikte/personelle und kapitalmäßige Verflechtungen

Interessenkonflikte sowie personelle und kapitalmäßige Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft (bzw. deren Anleger) und/oder die Objektgesellschaften benachteiligt werden. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn Vertragspartner der Investmentgesellschaft noch andere Funktionen für die Investmentgesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Investmentgesellschaft wahrnehmen oder selber Beteiligungen an der Investmentgesellschaft – wie die Paribus Capital GmbH – halten. Sollten im Fall eines Interessenkonflikts und personeller bzw. kapitalmäßiger Verflechtungen wirtschaftlich nachteilige Maßnahmen für die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaften getroffen oder mögliche wirtschaftlich vorteilhafte Maßnahmen nicht getroffen werden, kann dies im Ergebnis zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Investmentgesellschaft und zu einem schwächeren Ergebnis der Beteiligung der Anleger bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die geschäftsführende Kommanditistin wie auch die Komplementärin der Investmentgesellschaft können gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin bzw. Komplementärin weiterer Investmentvermögen oder Gesellschaften sein. Sie können auch Beraterin/Dienstleisterin für Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien sein. Zudem beabsichtigen sie

sowie weitere Gesellschaften der Paribus-Gruppe, die Stellung als geschäftsführende Kommanditistin auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen. Zudem ist Dr. Christopher Schroeder als Aufsichtsratsvorsitzender der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter der CSB Beteiligungen GmbH mittelbar oder unmittelbar u. a. an der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, der Paribus Invest GmbH, der Paribus Holding GmbH & Co. KG, der Komplementärin der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB, der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie der Paribus Trust GmbH beteiligt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Investmentgesellschaft, sondern eigene Interessen oder Interessen anderer Investmentvermögen bzw. Anlagegesellschaften oder weiterer Dritter verfolgen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet neben der Investition der Investmentgesellschaft in die Immobilie auch allein oder gemeinsam mit anderen Partnern Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien bzw. Immobilienobjekten. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Organisationsanweisung „Interessenkonfliktmanagement“ erlassen. In dieser Anweisung sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und ihren Anlegern schaden. Die Einhaltung der Inhalte der Organisationsanweisung ist für alle Mitarbeiter und relevanten Personen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie für von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte

Auslagerungsunternehmen verbindlich. Dennoch besteht das Risiko, dass die von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft erlassene Organisationsanweisung zur Vorbeugung und Verhinderung von Interessenkonflikten und deren Auswirkungen nicht ausreichend ist oder verletzt wird.

Ferner ist auch die Treuhandkommanditistin Teil der Paribus-Gruppe. Auch hierdurch entstehen potenzielle Interessenkonflikte, da die Interessen der Anleger und die der Paribus-Gruppe nicht immer deckungsgleich sein müssen, zum Beispiel im Falle der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Auch die potenziellen Interessen der Alt- und Neugesellschafter können unterschiedlich sein. Beispielsweise haben Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, nach Maßgabe von § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ein Sonderentnahmerecht, welches sich nachteilig auf die Liquiditätsslage der Investmentgesellschaft auswirkt und daher nicht mit den potenziellen Interessen der Neugesellschafter I übereinstimmt.

Weiterhin haben Alt- und Neugesellschafter unterschiedliche Interessen im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilie. Für die zum 31. März 2023 ausscheidenden Altgesellschafter ist eine möglichst hohe Bewertung der Immobilie wegen der Höhe der Abfindungszahlung positiv. Für die ab dem 1. April 2023 in der Investmentgesellschaft in einer eigenen Anteilsklasse verbleibenden Altgesellschafter ist eine hohe Bewertung der Immobilie ebenfalls vorteilhaft, weil die verbleibenden Altgesellschafter insoweit im Verhältnis zu den Neugesellschaftern eine größere anteilige Beteiligung an der Investmentgesellschaft hätten, was nicht den potenziellen Interessen der Neugesellschafter entspricht. Dem

potenziellen Interessenkonflikt hinsichtlich der Bewertung der Immobilie soll durch eine neutrale Bewertung der Immobilie von zwei Gutachtern begegnet werden.

Sollten im Fall eines Interessenkonflikts oder personeller/kapitalmäßiger Verflechtungen wirtschaftlich nachteilige Maßnahmen für die Investmentgesellschaft getroffen oder mögliche wirtschaftlich vorteilhafte Maßnahmen nicht getroffen werden, kann dies im Ergebnis zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Investmentgesellschaft und zu einem schwächeren Ergebnis der Beteiligung der Anleger bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Änderungen der Rechtslage

Die rechtlichen Darstellungen und Erläuterungen basieren auf den derzeit geltenden Gesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung und der bekannten Verwaltungspraxis, insbesondere der der BaFin. Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis, insbesondere die der BaFin, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften 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 den Objektgesellschaften und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarten Regelungen

von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden mit der Folge einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Investmentgesellschaft. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken (sogenannte ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Ziel-/Planabweichungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und somit auf den Wert des Investments sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben kann. Dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken (physische Schäden durch Klimawandel) und Transitionsrisiken (Risiken durch Änderungen der Politik, der Technologie und des Marktumfelds) – zum Beispiel durch Investitionsauflagen, etwaige CO₂-Abgaben in Form von Steuern oder Wertverlust durch veraltete ökologische Standards – ein.

Beispiele für ESG-Risiken sind Verstöße gegen Umweltschutzvorgaben, Menschenrechtsverletzungen, illegale Aktivitäten oder Korruptionsvorwürfe. Weiterhin können beispielsweise hinsichtlich relevanter Nachhaltigkeitsdaten (wie zum Beispiel Verbrauchswerte) faktische oder rechtliche Restriktionen in Bezug auf die Verfügbarkeit (aktueller) Daten bestehen, was zu Nachteilen – zum Beispiel aufgrund einer Fehleinschätzung von Verbrauchswerten – führen kann. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf allen Investitionsebenen verwirklichen. In Abhängigkeit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte ggf. alternativ auch ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie zu erwägen sein, wenn beispielsweise die als Investitionskriterien

fixierten ökologischen Merkmale nicht mehr erfüllt werden können.

Bei Umsetzung der bis August 2026 vorgesehenen und mietvertraglich auch geschuldeten energetischen Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann auf Basis der Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes der im CRREM-Zielpfad (Dekarbonisierungspfad 2 °C) bis 2050 vorgesehene Zielwert für den CO₂-Ausstoß des Gebäudes ohne weitere energetische Maßnahmen voraussichtlich bis 2047 eingehalten werden. Es besteht das (Umwelt-)Risiko, dass die Maßnahmen aus rechtlichen oder technischen Gründen nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können oder zu zusätzlichen oder höheren als den angenommenen Kosten führen. Das Investitionskriterium bezüglich der Einhaltung des Dekarbonisierungspfades könnte in diesem Fall möglicherweise nicht eingehalten werden. Die Verwirklichung dieses und/oder anderer ESG-Risiken kann das Ergebnis der Investmentgesellschaft beeinträchtigen und bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die im Zusammenhang mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft zu beachtende Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) gilt ab dem 10. März 2021. Es handelt sich mithin um eine relativ neue Regulierungsvorgabe, zu der insbesondere noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt. Dies ist mit entsprechenden Rechtsrisiken verbunden. Beispielsweise ist denkbar, dass aufgrund einer geänderten Verwaltungsauffassung die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft nicht umsetzbar ist. Dies könnte zum Beispiel zu kostenintensiven Anpassungsmaßnahmen führen, die das Ergebnis der Investmentgesellschaft nachteilig beeinflussen können. Auch dies ist insbesondere mit (aufsichts-) rechtlichen Risiken verbunden, die bis zum Totalverlust des vom

Anleger eingesetzten Kapitals führen können.

Rechtsstreitigkeiten, Verjährungsrisiko

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, den Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften, dem Erwerb bzw. der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt. In diesen Fällen kann es zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft kommen. Dies kann selbst im Fall eines gerichtlichen Obsiegens der Investmentgesellschaft geschehen, wenn der Prozessgegner insolvent ist bzw. wird. Aus diesem Grund können die Auszahlungen an die Anleger niedriger als prognostiziert ausfallen oder ganz entfallen und es kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

Zur Errichtung des damaligen Neubaus hat die Objektgesellschaft PTB als Eigentümerin und Vermieterin am 29. April 2010 einen Generalunternehmervertrag abgeschlossen, zu dem zu späteren Zeitpunkten auch verschiedene Nachträge abgeschlossen wurden. Etwaige Rückgriffs- und Haftungsansprüche gegen den damaligen Generalunternehmer sind nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft inzwischen ausgeschlossen bzw. verjährt. Auch andere Ansprüche können durch Zeitablauf verjähren, was deren Durchsetzung unmöglich macht und sich nachteilig auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken kann.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Eine Fremdfinanzierung des Erwerbs einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft wird nicht empfohlen. Sofern

Anleger die Beteiligung dennoch ganz oder teilweise dadurch finanzieren, dass sie persönlich Darlehen aufnehmen, erhöht sich damit das Risiko für sie. Wenn der Anleger aufgrund von Abweichungen von den erwarteten Erträgen – zum Beispiel Kürzungen oder Ausbleiben von Ausschüttungen/Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft – den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (sofern diese als Sicherheit gegeben wurde) sowie ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

IV. Allgemeines steuerliches Risiko

Nachstehend werden die wesentlichen steuerlichen Risiken der Vermögensanlage beschrieben. Die Risiken wirken sich über die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft auf die Anleger aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben. Darüber hinaus kann die tatsächliche Belastung mit Steuern, Nebenleistungen und Kosten von den erwarteten Steuerbelastungen abweichen. Dies kann dazu führen, dass das sonstige (Privat-)Vermögen des Anlegers entsprechend höher belastet wird.

Den Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen bestimmte Annahmen zugrunde; sie beziehen sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die die Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und im steuerlichen Privatvermögen halten. Die

persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im steuerlichen Betriebsvermögen zu halten oder sie mit Fremdkapital zu finanzieren. Es können sich für den Anleger abweichende steuerliche Besonderheiten ergeben, die nachfolgend nicht dargestellt werden und daher einer gesonderten Überprüfung bedürfen. Die allgemeinen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger an der Investmentgesellschaft, können jedoch aufgrund der Komplexität eine Beratung der Anleger durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater beraten zu lassen.

Für institutionelle Anleger in Gestalt von Stiftungen finden sich in Kapitel E., Abschnitt IV unter „Stiftungen“ gesonderte Hinweise.

Allgemeines steuerliches Risiko

Die Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften wurden auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes veröffentlichten Anweisungen der Finanzverwaltung, der veröffentlichten Rechtsprechung und der zu diesem Zeitpunkt anwendbaren Steuergesetze erstellt. Es besteht das Risiko, dass sich durch künftige Änderungen in der Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung oder der Steuergesetzgebung eine ungünstigere steuerliche Belastung, ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen, ergibt. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder die Rechtsprechung auch in Bereichen, die in diesem Verkaufsprospekt nicht näher dargestellt sind, zu einer anderen Auffassung

gelangt als die Investmentgesellschaft bzw. die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen nebst Nachzahlungszinsen, anderen Zuschlägen und Kosten führen. Sollte es aufgrund einer zukünftigen Steuerprüfung zu einer Steuernachzahlung kommen, ist diese nach Maßgabe des § 233a AO in der aktuellen Fassung mit 1,8% jährlich ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der jeweilige Steuerbescheid ergeht, zu verzinsen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellen Aufwand führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger und könnte dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes (Privat-)Vermögen für Nachzahlungszinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.

Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt, soweit darauf nachfolgend nicht besonders hingewiesen wird. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung der steuerlichen Behandlung durch die Finanzverwaltung sowie von Änderungen der Rechtsprechung und der Gesetze und der sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere einer höheren steuerlichen Belastung, trägt der Anleger.

Einkünftequalifikation

Das steuerliche Konzept für die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sieht eine vermögensverwaltende Struktur vor. Sollte die Finanzverwaltung die Voraussetzung einer sogenannten gewerblichen Entprägung

der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften, zum Beispiel hinsichtlich der Funktionen der geschäftsführenden Kommanditistin, als nicht erfüllt ansehen oder eine gewerbliche Tätigkeit der Investmentgesellschaft bzw. einer Objektgesellschaft annehmen, würden dem Anleger alle Einkünfte der Investmentgesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugerechnet werden und auf Ebene der Investmentgesellschaft auch Gewerbesteuer anfallen. Ein entsprechendes Risiko ergibt sich zudem dann, wenn die Investmentgesellschaft oder eine Objektgesellschaft entgegen ihrem Unternehmensgegenstand ihre Geschäftstätigkeit ändern oder sich die Voraussetzungen für eine gewerbliche Prägung durch Änderungen bei den Gesellschaften ergeben. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an einer Objektgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, was zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft und in der Folge auch bei der Investmentgesellschaft führen würde. Im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels wären laufende Gebäudeabschreibungen ab dem Zeitpunkt der Umqualifizierung steuerlich nicht zu berücksichtigen. Weiterhin würden die Einkünfte zusätzlich mit Gewerbesteuer belastet. Sämtliche Veräußerungsgewinne wären unabhängig von der Haltedauer der Immobilie oder der Beteiligung einkommensteuerpflichtig. Ein Veräußerungsgewinn entsteht grundsätzlich – unabhängig vom Anschaffungspreis –, wenn der Veräußerungspreis höher ist als der infolge von etwaigen Abschreibungen geminderte Buchwert bzw. die entsprechend geminderten Anschaffungskosten. Sonstige nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft der Abgeltungsteuer unterliegende Einkünfte aus Kapitalvermögen wären auf der Ebene des Anlegers mit

dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz zu besteuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Zinseinkünfte aus Liquiditätsanlagen unabhängig von einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz unterwirft.

Gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Rahmen der Verwaltung der Immobilie ein Baurecht zu schaffen oder die Immobilie umzubauen, zu erweitern, hinsichtlich von Freiflächen zu bebauen oder in verschiedene Grundstücke aufzuteilen (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt). Insbesondere dann, wenn solche Tätigkeiten in zeitlicher Nähe zu einer Veräußerung der Immobilie stattfinden, besteht das Risiko, dass das Finanzamt dies als eine gewerbliche Tätigkeit wertet („Projektentwicklung“). Dies würde zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb führen. Die Folgen würden den vorstehend beschriebenen Folgen der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels entsprechen.

Im Rahmen des Neumietvertrages ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und den zum Süden ausgerichteten Fassadenteilen des „Hauses A“ vorgesehen. Die Nutzung dieser Photovoltaikanlage ist in der Miete eingeschlossen und wird an den Mieter mitvermietet. Der Mieter betreibt die PV-Anlage Haus A in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Die Vermieterin überträgt an den Mieter – so weit wie gesetzlich zulässig – vollumfänglich die Betreiberverantwortung für die PV-Anlage Haus A sowie die damit einhergehenden Verkehrssicherungspflichten. Der Mieter hat während der Festmietzeit für die Wartung, Inspektion, Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und trägt alle Kosten in diesem Zusammenhang. Andererseits steht dem Mieter der Stromertrag aus dieser PV-Anlage Haus A vollständig zur Verfügung. Es

besteht das Risiko, dass die Betreiber-eigenschaft hinsichtlich der PV-Anlage der Vermieterin zugerechnet werden könnte, etwa wenn die diesbezügliche Nutzungsüberlassung an den Mieter unwirksam sein sollte oder endet. Dies könnte zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb führen. Die Folgen würden den vorstehend beschriebenen Folgen der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels entsprechen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anleger steuerlich nicht als Gesellschafter der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft betrachtet und sie nach Auffassung der Finanzverwaltung mithin steuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern beispielsweise ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen.

Dies alles hätte jeweils zur Folge, dass die Ergebnisse der Investmentgesellschaft negativ vom geplanten Verlauf abweichen könnten und es beim Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung kommen kann. Ein Totalverlust der Anlage des Anlegers (Beteiligungsbeitrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kann nicht ausgeschlossen werden.

Erwerbsaufwendungen

Eine endgültige Festlegung der Aufteilung der Investitionskosten in Anschaffungskosten und sofort abzugsfähige Werbungskosten wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Weicht diese Aufteilung von der geplanten ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe des steuerlichen Ergebnisses und damit auch auf die Höhe der Steuerbelastung der Anleger auswirken. Die Finanzverwaltung kann auch zu einer anderen Einschätzung hinsichtlich der für die Abschreibung zu berücksichtigenden Nutzungsdauer oder der Aufteilung der Anschaffungskosten auf regelmäßig abschreibungsfähige und nicht regelmäßig abschreibungsfähige

Wirtschaftsgüter kommen. Dadurch kann das tatsächliche vom geplanten steuerlichen Ergebnis abweichen und sich damit auf die Höhe der Steuerbelastung der Anleger auswirken und könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belasten.

Es besteht das Risiko, dass das Finanzamt laufenden Aufwand nicht als abzugsfähige Werbungskosten anerkennt, insbesondere dann, wenn das Finanzamt einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der betreffenden Aufwandsposition und der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verneinen sollte. Dies könnte etwa laufenden Zinsaufwand betreffen, wenn das Finanzamt entgegen der Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Kreditaufnahme der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft PTB und Auszahlungen an die Gesellschafter annehmen sollte.

Fehlen der Einkünfteerzielungsabsicht

Nimmt ein Anleger zum Erwerb seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Fremdfinanzierung auf, besteht das Risiko, dass auf Ebene des Anlegers ein steuerlicher Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erreicht wird und insgesamt steuerlich unbeachtliche sogenannte Liebhaberei angenommen wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das Finanzamt entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. einer Objektgesellschaft nicht anerkennt. Dies hätte jeweils zur Folge, dass die Finanzverwaltung die im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehenden negativen Einkünfte, insbesondere durch die Fremdfinanzierung entstandene Zinsaufwendungen, steuerlich nicht anerkennen würde und es so zu einer

höheren steuerlichen Belastung sowie einer Verzinsung von Mehrsteuern beim Anleger käme. Entsprechendes gilt für den Fall, dass das Finanzamt die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Aufwendungen nicht zum Abzug als Werbungskosten zulässt. Es ist möglich, dass der Anleger hierbei weiteres eigenes Vermögen einsetzen muss, um die Steuerschuld sowie Zinsen und Kosten zu tilgen.

Ergebnisverteilung der Investmentgesellschaft

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht teilweise Komponenten einer disquotalen Ergebnisverteilung vor. Gemäß § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wird die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8 % des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen. Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird gemäß § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 anhand des gemäß § 15 Absatz 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. März 2023 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. April 2023 gilt Folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen

Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, das Geschäftsjahr 2024 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2025, das heißt, die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Gemäß § 17 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags gilt der vorstehende Absatz 2 gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig. Aufwendungen und Erträge, die gemäß dem Zwischenabschluss auf die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 entfallen, werden der Einnahmenüberschussrechnung für diesen Zeitraum auch dann zugeordnet, wenn die Zahlung in der Zeit vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 erfolgt. Gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags wird das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im Zwischenabschluss der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 enthalten sind. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie (bzw. der Objektgesellschaft(en) resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der

Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung der disquotalen Ergebniszuweisung, soweit diese auch im Rahmen der steuerlichen Ergebnisverteilung zum Tragen kommen soll, für steuerliche Zwecke im Rahmen der Veranlagung oder einer späteren Betriebsprüfung nicht folgt. In diesen Fällen kann es für die betroffenen Anleger zur Zurechnung höherer steuerlicher Ergebnisanteile kommen, sodass sich für die Anleger höhere steuerliche Belastungen und unterschiedliche wirtschaftliche Ergebnisse ergeben können. Dies könnte auch das weitere (Privat-) Vermögen des Anlegers belasten.

Risiko der eingeschränkten Verlustnutzung

Sofern bei einem Kommanditisten ein negatives Kapitalkonto entsteht, besteht für den Anleger nach Maßgabe von § 15a EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG das Risiko, dass ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Entsprechendes gilt, sofern die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH davon ausgeht, dass die Investmentgesellschaft und die zugrunde liegende Struktur ein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG darstellt.

Risiko der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum Beispiel auf Druck eines finanzierenden Kreditinstituts oder eines Beschlusses der Gesellschafter zu einer Veräußerung der Immobilie oder der Beteiligung an einer

Objektgesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren seit dem Beitritt eines oder mehrerer Anleger kommt. In diesem Fall ist ein Veräußerungsgewinn als privates Veräußerungsgeschäft beim Anleger zu berücksichtigen. Dies würde zu nicht kalkulierten Steuerzahlungen beim Anleger führen. Entsprechendes gilt auch, wenn ein Anleger seine Beteiligung vor Ablauf von zehn Jahren veräußert. Sofern die Platzierungsphase für das Geschäftsjahr 2025 verlängert werden sollte und durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter die Immobilie – wie in der Prognoserechnung unterstellt – Ende 2034 verkauft werden würde, wäre der Zehnjahreszeitraum für 2025 beitretende Anleger noch nicht abgeschlossen; für diese Anleger käme es bei einem Veräußerungsgewinn zu nicht kalkulierten Steuerzahlungen. Es kann insbesondere auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Veräußerungsgewinn künftig aufgrund einer Gesetzesänderung unabhängig vom Zeitpunkt der Veräußerung und von der Haltedauer steuerpflichtig ist.

Im Rahmen des Beitritts der Neugesellschafter kommt es zu einer Quotenverschiebung hinsichtlich der jeweiligen ideellen Beteiligung an der Immobilie. Hierin liegen steuerlich anteilige Veräußerungen der Altgesellschaften, die ihre Beteiligung nicht zum 31. März 2023 gekündigt haben, an die beitretenden Neugesellschafter vor. Zu beachten ist, dass die insoweit veräußernden Altgesellschaften ihre Anteile steuerlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten angeschafft haben. Zunächst beruht ein Teil ihres Anteils auf der ursprünglichen Zeichnung im Rahmen der Platzierung oder auf einem späteren Anteilserwerb. Eine weitere Anschaffung liegt in der Quotenerhöhung aufgrund des Ausscheidens derjenigen Altgesellschaften, die ihre Beteiligung zum 31. März 2023 gekündigt haben. Bei der Teilanteilsveräußerung durch die verbliebenen Altgesellschaften dürfte steuerlich von einer anteiligen Veräußerung sowohl

ihres bereits bestehenden Anteils als auch ihres neu hinzuerworbenen Anteils auszugehen sein. Soweit der ursprünglich erworbene Anteil anteilig als veräußert gilt, dürfte im Regelfall die Spekulationsfrist von zehn Jahren abgelaufen sein. Der hierauf entfallende Veräußerungsgewinn ist nicht nach § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG steuerbar. Nur wenn der Gesellschafter seinen ursprünglichen Anteil durch Kauf erworben haben sollte, könnte es dazu kommen, dass insoweit die Spekulationsfrist von zehn Jahren noch nicht abgelaufen ist. In diesem Fall läge insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG vor. Soweit der im Rahmen der Kapitalherabsetzung hinzuerworbene ideelle Anteil teilweise als veräußert gilt, wird die Spekulationsfrist von zehn Jahren in keinem Fall abgelaufen sein. Es handelt sich insoweit um ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG. Veräußerungserlös ist der Teil der Einlagezahlung der Neugesellschafter, der rechnerisch auf die auf die Neugesellschafter übergehenden ideellen Anteile an der Immobilie entfällt. Sofern die Veräußerung durch einen Altgesellschafter nur teilweise steuerbar ist (nämlich bezüglich des in der Kapitalherabsetzung hinzuerworbenen ideellen Teilanteils), ist der auf ihn entfallende Veräußerungserlös quotal zu splitten. Nur der anteilig auf den mit der Abfindung an die ausgeschiedenen Gesellschafter hinzuerworbenen Anteil entfallende Teil des Veräußerungserlöses ist dann in der Einkommensteuer zu berücksichtigen. Von dem steuerpflichtigen Veräußerungserlös sind die fortgeführten (das heißt um die laufende Abschreibung verminderten) individuellen Anschaffungskosten des Gesellschafters sowie eventuelle Veräußerungskosten abziehen, soweit sie auf den steuerpflichtig veräußerten ideellen Teilanteil entfallen (vgl. § 23 Absatz 3 EStG). Hierbei besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anschaffungskosten im Wege einer Durchschnittsbetrachtung

auf die Teilanteile verteilt. Hierdurch würden sich erhebliche Veräußerungsgewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften für diejenigen Altgesellschafter ergeben, die ihre Beteiligung nicht zum 31. März 2023 gekündigt haben.

Veräußerungsgewinne wären auch dann steuerpflichtig, sofern die Investmentgesellschaft aufgrund einer Umqualifizierung gewerbliche Einkünfte erzielen würde, zum Beispiel im Fall des gewerblichen Grundstückshandels oder gewerblicher Einkünfte der Objektgesellschaft (siehe auch zuvor Kapitel E., Abschnitt „IV. Einkünftequalifikation“). Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert, besteht das Risiko, dass er durch diese Veräußerung auf persönlicher Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies gilt entsprechend, wenn die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung an einer Objektgesellschaft ganz oder teilweise veräußert. Nach Auffassung der Finanzverwaltung soll eine Zurechnung von Grundstücksveräußerungen nur erfolgen bzw. die Veräußerung einer Beteiligung an einen Erwerber als anteilige Grundstücksveräußerung zu werten sein, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Diese Mindestgrenzen sind von der Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden (siehe dazu auch Kapitel E., Abschnitt „IV. Einkünftequalifikation“). Finanzgerichte sind an die Auffassung der Finanzverwaltung nicht gebunden, sodass eine Zurechnung von Grundstücksveräußerungen in einem finanzgerichtlichen Verfahren auch bei Unterschreiten der vorgenannten Mindestgrenzen erfolgen kann. Erfolgt eine Zurechnung nach den vorgenannten Kriterien oder in einem finanzgerichtlichen Verfahren und liegt

auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vor, so würde dies zu gewerblichen Einkünften auf Ebene des Anlegers führen, sodass ein etwaig erzielter Veräußerungsgewinn in jedem Fall einer Besteuerung beim Anleger unterliegen würde. Auch weitere im übrigen Privatvermögen getätigte Immobilienveräußerungen könnten dadurch gewerblich werden – mit den dargestellten Folgen. Daraus kann sich eine höhere steuerliche Belastung des Anlegers ergeben und könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belastet werden.

Risiko der Belastung mit zusätzlichen Verkehrssteuern oder Realsteuern

Die Objektgesellschaft PTB wird grundsätzlich umsatzsteuerpflichtige Vermietungsleistungen erbringen, da sie gegenüber dem im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bestehenden Mieter zur Umsatzsteuerpflicht optiert hat. Die Objektgesellschaft PTB kann daher für empfangene Leistungen einen Vorsteuerabzug vornehmen. Sollte im Rahmen einer zukünftigen Neuvermietung ein Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit nicht mehr möglich sein, besteht das Risiko, dass Vorsteuerbeträge nicht mehr abgezogen werden können und abgezogene Vorsteuern rückwirkend zu korrigieren sind. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten würden sich mittelbar auch auf die Investmentgesellschaft auswirken. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin leistet an den Mieter für den Neuabschluss des Mietvertrags eine Zahlung in Höhe von 1.981.000 EUR („Incentive“). Der Mieter und die Vermieterin sind sich einig, dass das ausgezahlte Incentive als umsatzsteuerrechtliche Mietminderung auf die Monatsmieten verteilt wird. Ist das Incentive höher als eine Netto-Monatsmiete zzgl. Nebenkosten, verringern sich die

umsatzsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage (Nettomiete und Nebenkosten), die abzuführende Umsatzsteuer sowie der Vorsteuerabzug des Mieters jeweils auf 0 EUR, solange das Incentive noch nicht vollständig verrechnet ist. Es besteht das Risiko, dass die für die Vermieterin oder den Mieter zuständige Finanzverwaltung das Incentive als Entgelt für eine umsatzsteuerpflichtige Leistung des Mieters gegenüber der Vermieterin qualifiziert. In diesem Fall ist die Rechnung über das Mietverhältnis entsprechend zu berichtigen, falls das rechtlich noch möglich ist. Für den Fall, dass sich gleichwohl wider Erwarten für eine der beiden Parteien endgültig ein Steuerschaden (und evtl. ein Zinsschaden) ergibt, wird dieser von beiden Parteien jeweils zur Hälfte getragen. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft mit Immobilienbesitz, wenn innerhalb von zehn Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Es besteht das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Investmentgesellschaft an neue Gesellschafter oder durch Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands von mindestens 90 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Vorgang von der Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft als grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang qualifiziert wird, zum Beispiel die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung im Rahmen künftiger Kapitalerhöhungen auf Ebene einer Objektgesellschaft oder der Investmentgesellschaft. Weiterhin kann ein ungeplantes Ausscheiden von sogenannten Altgesellschaftern, deren

Verbleib die Entstehung von Grunderwerbsteuer verhindern würde, zur Entstehung von Grunderwerbsteuer führen. Sollte die Liquiditätsreserve für die Zahlung entsprechender Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müssten zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. In beiden Fällen würde dies zu Steuerzahlungen und einer Reduktion von Rückflüssen an Anleger führen.

Die geschäftsführende Kommanditistin Paribus Capital GmbH erhält gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. März 2023 geltenden Fassung einen Gewinnvorab für ihre Tätigkeit im Rahmen der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Gewinnvorab nicht der Umsatzbesteuerung unterliegt. Jedoch besteht das Risiko, dass das Finanzamt den Gewinnvorab als umsatzsteuerpflichtige Vergütung im Rahmen eines Leistungsaustausches einstuft und entsprechend Umsatzsteuer nachfordert. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Sofern die Immobilie nicht vollständig vermietet wird oder von der Objektgesellschaft PTB geschuldete Grundsteuer nicht auf die betreffenden Mieter umgelegt werden kann, müssten diese Kosten von der Objektgesellschaft PTB getragen werden. Dies würde sich mittelbar auf die Investmentgesellschaft auswirken und kann ebenfalls zu einer Reduktion von Rückflüssen an Anleger führen.

Der Gesetzgeber hat eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Gemäß der Neuregelung wird sich die Bewertung von Grundstücken ab dem 1. Januar 2025 am Verkehrswert orientieren. Durch eine Änderung des Grundgesetzes ist es den Bundesländern außerdem möglich, ein eigenes Grundsteuermodell

einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019, BGBl. I 2019, Seite 1546). Berlin hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht und orientiert sich am sogenannten Bundesmodell. Allerdings sind insbesondere die ab 2025 anzuwendenden Grundsteuerhebesätze noch nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Objektgesellschaft PTB derzeit nicht sicher eingeschätzt werden. Es besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Außerdem besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

Steuerbelastung bei einem Ausscheiden

Scheidet ein Anleger unmittelbar oder mittelbar aus der Investmentgesellschaft aus, so wächst das auf ihn entfallende Vermögen bei den verbleibenden Anlegern an. Insoweit besteht ein erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko darin, dass die dem ausscheidenden Anleger gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterschreitet und dies einen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb der übrigen Anleger begründet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rentabilität sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

Risiken im Hinblick auf Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bei einer unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragung oder einer Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung im Erbfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall die zuständige Finanzbehörde für die steuerrechtliche Beurteilung,

insbesondere die Bewertung, nicht auf den Gegenstand abstellt, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht, sondern den Herausgabeanspruch selbst bewertet. Folglich kann es bei einer mittelbaren Beteiligung eines Anlegers über die Treuhandkommanditistinnen I oder II zu einer anderen (höheren) Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommen, als dies bei einem direkt als Kommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligten Anleger der Fall ist. Weiterhin können die von der Finanzverwaltung zugrunde gelegten Bewertungsregelungen von denen nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft zugrunde zu legenden Regeln abweichen.

ausgeglichen werden muss. Die Einzelheiten sollten mit einem steuerlichen Berater abgestimmt werden.

Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss

Für den Anleger besteht grundsätzlich das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Investmentgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die zusätzliche Steuerbelastung aus der Zurechnung des Ergebnisanteils aus seinem sonstigen privaten Vermögen zu zahlen.

Stiftungen

Neben den in den vorigen Abschnitten geschilderten Risiken, die zu Mehrbelastungen oder einer Minderung der Rückflüsse aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft führen können, sind weitere steuerliche Risiken für Stiftungen möglich. Stiftungen können ihre Steuerbegünstigung nicht nur in Bezug auf die Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sondern insgesamt verlieren. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn die Beteiligung zu einem Verlust führt und dieser Verlust durch Mittel aus dem ideellen, steuerbegünstigten Bereich

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)¹

Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)^{2,3,4} unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB

Mittelverwendung (Prognose ¹)		Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
	Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	21.739	14,56	31,36
	Zahlungen Sonderentnahme	52.839	35,40	76,23
1	Summe Zahlungen an Altgesellschafter	74.578	49,97	107,60
	Verkaufsvergütung Paribus	20.816	13,95	30,03
	Maklerkosten neuer Mietvertrag	2.223	1,49	3,21
	Kosten Due Diligence und Objektbewertung	98	0,07	0,14
2	Summe Transaktionskosten	23.138	15,50	33,38
	Ablösung bestehendes Bankdarlehen	20.554	13,77	29,65
	weitere Finanzierungskosten	394	0,26	0,57
3	Summe Finanzierungskosten	20.949	14,04	30,22
	Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft	3.686	2,47	5,32
	Vergütung Treuhandkommanditistin II	166	0,11	0,24
	Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	1.688	1,13	2,43
	Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	2.813	1,88	4,06
	Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	95	0,06	0,14
	Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	92	0,06	0,13
	sonstige Nebenkosten	42	0,03	0,06
4	Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)	8.582	5,75	12,38
5	Liquiditätsreserve für Modernisierung/ESG 2023–2026	14.725	9,87	21,24
6	Liquiditätsreserve	7.284	4,88	10,51
	Gesamtinvestition	149.255	100,00	215,34

Mittelherkunft (Prognose ¹)	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des
			Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Zeichnungskapital Kapitalerhöhung	66.500	44,55	95,94
2 Ausgabeaufschlag	2.813	1,88	4,06
3 Fremdkapital	79.942	53,56	115,34
Gesamtfinanzierung	149.255	100,00	215,34

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Kosten sind auf Ebene der Investmentgesellschaft Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer; die Investmentgesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind die Kosten Nettobeträge exkl. Umsatzsteuer; die Objektgesellschaft PTB ist zum Vorsteuerabzug berechtigt. **4** Die dargestellten Positionen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind nicht entsprechend der Höhe des unmittelbaren und mittelbaren Anteilsbesitzes bei der Investmentgesellschaft in Höhe von insgesamt rund 99,7% einbezogen, sondern aus Vereinfachungs- und Vorsichtsgründen in Höhe von rund 97,3% (diese Partizipationsquote ist bei der Investmentgesellschaft auch der Teilhabe an den Cashflows der Objektgesellschaft PTB zugrunde gelegt.).

I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)

Zahlungen

Auseinandersetzungsguthaben

Diese Position gibt die Höhe des gesamten Betrages wieder, den die Investmentgesellschaft insgesamt an diejenigen Altgesellschafter leistet, die ihre Beteiligung zum 31. März 2023 wirksam gekündigt und somit Anspruch auf die Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens (in Höhe des Nettoinventarwertes ihrer Anteile) haben.

Basis für die Zahlungen ist die Ermittlung der Summe der Nettoinventarwerte aller Anteile der Altgesellschafter der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023. Diese ergibt sich im Wesentlichen zunächst durch den über die Objektgesellschaften gehaltenen Anteil am Verkehrswert der Immobilie zum 31. März 2023 abzgl. des zu diesem Datum noch bestehenden anteiligen Darlehens. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie wurden zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Stichtag der

Bewertung war der 31. März 2023. Der Wertansatz (Ansatz des verbindlichen Verkehrswertes der Immobilie) zum 31. März 2023 erfolgt zum Mittelwert der gutachterlichen Bewertungen. Dieser beträgt 168.800.000 Euro.

Der Wert wird vermindert durch an die geschäftsführende Kommanditistin Paribus Capital GmbH nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. März 2023 geltenden Fassung zu zahlenden Verkaufsvergütung. Der Wert wird weiter gemindert durch die an einen externen Makler noch zu zahlenden Vermittlungsprovision für den neuen Mietvertrag. Weiterhin ist die Nettoliquidität (Saldo aus Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen) auf Ebene der Objektgesellschaften (anteilig entsprechend den Anteilsverhältnissen) und auf Ebene der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 erhöhend zu berücksichtigen sowie auch etwaige Rechnungsabgrenzungsposten.

Auf Basis der dargestellten Einflussfaktoren ergibt sich insgesamt ein vorläufiger Nettoinventarwert zum 31. März

2023 von rund 121.651.000 Euro, der für alle Beteiligungsbeträge der Altgesellschafter kalkuliert ist. Das ursprüngliche Kommanditkapital (vor Kapitalherabsetzung zum Ablauf des 31. März 2023) betrug 35.742.000 Euro. Insoweit ergibt sich ein prozentualer Wert von rund 340,4% für den Nettoinventarwert aller Altgesellschafter, bezogen auf die Höhe des ursprünglichen Kommanditkapitals. Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 6.387.000 Euro zum 31. März 2023 wirksam gekündigt worden ist, entfällt auf dieses Kommanditkapital ein zu zahlendes Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund 21.739.000 Euro.

Es ist geplant, die Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens am 31. Dezember 2024 zu leisten.

Zahlungen Sonderentnahmen

Diese Position beinhaltet den gesamten Betrag, den die Investmentgesellschaft insgesamt an diejenigen Altgesellschafter leistet, die von ihrem Anteilskündigungsrecht zum 31. März 2023 keinen Gebrauch gemacht haben

und demnach weiterhin Kommanditisten der Investmentgesellschaft bleiben. Diese haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages einen Anspruch auf die Zahlung einer Sonderentnahme (in Höhe von 180 % ihres ursprünglich gezeichneten Kommanditkapitals).

Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 29.355.000 Euro nicht zum 31. März 2023 gekündigt worden ist und dieses Kommanditkapital damit in der Investmentgesellschaft verbleibt, entfällt hierauf eine zu zahlende Sonderentnahme in Höhe von rund 52.839.000 Euro.

Anteilsinhaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein Sonderentnahmerecht, welches der Höhe nach 180 % der jeweiligen auf das Kapitalkonto Ia) verbuchten Pflichteinlage entspricht. Die Sonderentnahme wird auf das Kapitalkonto VI gebucht. Das Sonderentnahmerecht wird spätestens am 31. Dezember 2024 zur Zahlung fällig. Das Sonderentnahmerecht wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu eingeworbene Zeichnungskapital bedient.

Zahlung der Verkaufsvergütung

Die geschäftsführende Kommanditistin Paribus Capital GmbH erhält gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. März 2023 geltenden Fassung eine Vergütung für ihre Tätigkeit im Rahmen der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB. Die Vergütung beträgt 20 % der über die Hurdle Rate hinausgehenden, für Auszahlungen (an Anleger und Vergütung) zur Verfügung stehenden Mittel. Hierbei ist die Hurdle Rate erreicht, wenn der Wert der Investmentgesellschaft vor Berücksichtigung der Kündigungen zum 31. März 2023 zzgl. der an die Anleger in die Vergangenheit bis 31. März 2023 geleisteten Auszahlungen in Summe einen Betrag erreicht hat, welcher der

Höhe des Eigenkapitals (ohne Agio) zum 31. März 2023 zzgl. einer durchschnittlichen rechnerischen Verzinsung von 6,5 % p. a. des Eigenkapitals entspricht. Der Bezugszeitraum für die Ermittlung der durchschnittlichen Verzinsung begann mit dem vollständigen Beitritt eines Anlegers und Mietzahlungsbeginn der BSH (Mitte Januar 2011) und endet am 31. März 2023. Die umsatzsteuerfreie Vergütung ist in Höhe von rund 20.816.000 Euro kalkuliert. Die endgültige Höhe der Vergütung wird auf Basis des Zwischenabschlusses zum 31. März 2023 ermittelt.

Kosten Vermittlung Mietvertrag

Für die Vermittlung des Mitte August 2026 beginnenden Mietvertrages ist auf Ebene der Objektgesellschaft PTB noch eine Vergütung an einen externen Immobilienmakler in Höhe von rund 2.285.000 Euro zu zahlen.

Kosten Due Diligence und Objektbewertung

Unter dieser Position sind die anfallenden kalkulierten externen Kosten im Zusammenhang mit einer technischen Due Diligence bezüglich des Objektes und der Objektgesellschaft PTB sowie die Kosten von zwei Bewertungsgutachten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie zum 31. März 2023 ausgewiesen.

Ablösung bestehendes Bankdarlehen

Aus der Valutierung des geplanten erhöhten langfristigen Darlehens in Höhe von 81.000.000 Euro (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) soll auf Ebene der Objektgesellschaft PTB das bestehende Darlehen voraussichtlich zum 1. Juni 2023 zurückgeführt werden. Vertragsgemäß ist die Laufzeit des bestehenden Darlehens bis zum 30. Dezember 2024 befristet. Das bestehende Darlehen valutiert zum Zeitpunkt der Erstellung

des Verkaufsprospektes in Höhe von 21.127.231 Euro. Jeweils zum letzten Tag eines Quartals ist eine Tilgungsrate in Höhe von 123.500 Euro zu leisten.

Weitere Finanzierungskosten

Unter dieser Position sind im Wesentlichen eine kalkulierte Bearbeitungsgebühr im Zusammenhang mit dem neu geplanten langfristigen Darlehen von insgesamt 81.000.000 Euro (aufgeteilt auf Objektgesellschaft PTB und Investmentgesellschaft) zugunsten der finanzierenden Bank berücksichtigt sowie weitere kalkulierte Kosten im Zusammenhang mit Neuaufnahme und Ablösung des Darlehens, insbesondere Bankentgelte, Kosten für die Bestellung der Grundschrift und weitere Notargebühren sowie Kosten für Bankgutachter.

Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)

Für die Konzeption und Strukturierung erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 3 % der Summe aller auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen aller Gesellschafter. Zudem erhält sie für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden neuen Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung von 1 % des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals, soweit dieses eine Fristigkeit von mindestens sechs Monaten aufweist. Für die Einrichtung der Treuhandverwaltung der Anteilsklasse 2 erhält die Paribus Trust GmbH eine einmalige Vergütung von 0,25 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (Anteilsklasse 2). Zudem erhält die Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals eine Vergütung von 3 % des neu eingeworbenen Zeichnungskapitals (sofern Neugesellschafter I), zzgl. des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % (sofern Neugesellschafter I). Die Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung leitet die Paribus Invest

GmbH voraussichtlich ganz oder teilweise an Vertriebspartner weiter. Die genannten Vergütungen verstehen sich jeweils inkl. anfallender Umsatzsteuer.

Weiterhin sind fondsspezifische Aufwendungen wie zum Beispiel für die Erstellung und den Druck der Informationsmaterialien und der Vertriebsdokumentation, für die rechtliche und steuerliche Beratung bei der Erstellung der Vertriebsdokumentation, für die Kosten der Prüfung der Vertriebsdokumentation sowie für sonstige Nebenkosten (Kosten Notar, Handelsregister, Geldverkehr etc.) kalkuliert.

Bei dem Ausweis der Initialkosten wurde berücksichtigt, dass bereits Zeichnungskapital durch Neugesellschafter II in Höhe von 10.243.000 Euro übernommen wurde und hierauf keine Vergütung für Eigenkapitalbeschaffung und kein Ausgabeaufschlag anfällt. Die prozentuale Wertangabe bezieht sich jedoch auf das gesamte Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 und ist insoweit ein gewichteter Wert für alle Neugesellschafter I und II. Für Neugesellschafter I ist der Prozentwert der auf sie entfallenden Initialkosten in Bezug auf ihr jeweiliges Zeichnungskapital höher als der dargestellte gewichtete Durchschnittswert der geplanten Anteilsklasse 2.

Liquiditätsreserve

Modernisierungen/ESG 2023–2026

Im Rahmen der Umfinanzierung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB wird eine Liquiditätsreserve für die Durchführung umfassender und kostenintensiver baulicher und finanzieller Maßnahmen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB voraussichtlich in den Jahren 2023 bis 2026 gebildet. Die zwischen Mieter und der Objektgesellschaft PTB vereinbarten Maßnahmen sind im Mietvertrag konkretisiert und sollen bis August 2026 (Beginn des neuen Mietvertrages) abgeschlossen sein. Hierfür sind in der Prognoserechnung der Objektgesellschaft insgesamt

rund 15.136.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer eingeplant, die in Höhe von jeweils rund 27 %, 59 % bzw. 14 % des Gesamtbetrages in den Jahren 2023 bis 2025 budgetiert sind. Die Liquiditätsreserve steht für die Zahlung der Kosten der Maßnahmen zur Verfügung und vermindert sich sukzessive bis 2025 – je nach tatsächlichen Zahlungszeitpunkten ggf. bis 2026 – entsprechend dem Abfluss der Geldmittel.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient als Reserve für unvorhergesehene Ausgaben im Rahmen des Investitionsplanes und zum Ausgleich von Liquiditätsschwankungen über die geplante Laufzeit.

Zeichnungskapital

Neugesellschafter/Kapitalerhöhung

Das ursprüngliche Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. März 2023 35.742.000 Euro. Mit Ablauf des 31. März 2023 erfolgte eine Kapitalherabsetzung in Höhe von 6.387.000 Euro. Das Gesellschaftskapital beträgt seitdem somit 29.355.000 Euro. Die Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 25.000 Euro. Die eigene Einlage der Treuhandkommanditistin (Treuhandkommanditistin für „Altgesellschafter“ und „Neugesellschafter“) beträgt 27.500 Euro.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2024 berechtigt, das Kommanditkapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen. Die Kapitalheraufsetzung soll durch das Einwerben von Zeichnungskapital der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) ermöglicht werden. Soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2024 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde, kann die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängern. Zum Zeitpunkt der Erstellung

des Verkaufsprospektes ist neu einzuwerbendes Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 66.500.000 Euro geplant. Hiervon haben Neugesellschafter II durch Ausübung von Bezugsrechten bereits ein Zeichnungskapital in Höhe von insgesamt 10.243.000 Euro übernommen. Die geschäftsführende Kommanditistin selbst hat neben ihrer Einlage in Höhe von 25.000 Euro als Altgesellschafterin Zeichnungskapital in Höhe von 5.000.000 Euro als Neugesellschafter II übernommen und wird somit einen Anteil von rund 49 % des gesamten Kapitals der Neugesellschafter II haben bzw. einen Anteil von rund 7,5 % des insgesamt geplanten Zeichnungskapitals (alle Neugesellschafter).

Sollte der auf den Bewertungsstichtag 31. März 2023 noch final zu ermittelnde Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft von dem in den Planungsrechnungen unterstellten vorläufigen Wertansatz von rund 121.651.000 Euro abweichen, können sich durch sich hieraus ergebende von den kalkulierten Zahlungen abweichende tatsächliche Zahlungen auch Abweichungen bezüglich der Höhe des notwendigen einzuwerbenden Zeichnungskapitals der Neugesellschafter und damit beim Umfang der Kapitalerhöhung ergeben. Insbesondere vom endgültig ermittelten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 hängt im Ergebnis auch ab, wie das Verhältnis der Anteilsklassen zueinander ist.

Ausgabeaufschlag

Weiterer zusätzlicher Bestandteil des neu einzuwerbenden Eigenkapitals (Zeichnungskapital) in Höhe von planmäßig 66.500.000 Euro ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des Zeichnungskapitals, demnach bis zu 2.813.000 Euro. Er wird zur Zahlung der weiteren Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet. Soweit Neugesellschafter II Zeichnungskapital übernehmen, fällt hierauf kein Ausgabeaufschlag an.

Fremdkapital (kalkuliert)

Der bereits im Jahr 2010 aufgelegte geschlossene Fonds hatte das ursprüngliche Darlehen der Objektgesellschaft PTB mit dessen Auslauf per 31. Dezember 2022 mit einem neuen Kreditvertrag einer deutschen Bank über 21.250.731 Euro verlängert. Das Darlehen valutiert zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in Höhe von 21.127.231 Euro. Das Darlehen ist spätestens am 30. Dezember 2024 in ausstehender Höhe (einschließlich aufgelaufener Zinsen und sonstiger Entgelte) zur Rückzahlung fällig. Während der Laufzeit sind Zinszahlungen und Tilgungszahlungen zu leisten. Es ist ein variabler Zinssatz in Höhe des 1-Monats-EURIBOR zzgl. Bankmarge vereinbart. Die Zinsperiode beträgt einen Monat. Quartalsweise jeweils zum letzten Tag ist eine Tilgungszahlung in Höhe von 123.500 Euro zu leisten.

Es ist vorgesehen, dass eine Anschlussfinanzierung über ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro – davon voraussichtlich in Höhe von 39.000.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und in Höhe von 42.000.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft – mit einer Laufzeit bis Ende 2034 aufgenommen wird. Das neue geplante Darlehen soll endfällig zu tilgen sein, eine laufende Tilgung ist nicht kalkuliert. Das Darlehen soll auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und auf Ebene der Investmentgesellschaft jeweils in Teilbeträgen valutiert werden, die ersten Teilbeträge sind auf beiden Ebenen jeweils für den 1. Juni 2023 geplant, die weiteren Teilbeträge bis spätestens Mitte 2025. Es wurde diesbezüglich zwischen der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB mit einer Sparkasse ein Term Sheet abgeschlossen, das wesentliche Eckdaten des geplanten Darlehensvertrages fixiert. Das Darlehen ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes jedoch vertraglich noch nicht fest vereinbart. Bezüglich

des Zinssatzes ist eine feste Konditionierung bis Ende 2034 bei Abschluss des Darlehensvertrages vorgesehen.

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose¹⁾)²

Die auf der Seite 48 dargestellte Investitions- und Finanzierungsrechnung der Investmentgesellschaft ist zahlungsstrombasiert und zeigt den Neugesellschaftern, wofür und in welcher Höhe die der Investmentgesellschaft zufließenden Mittel aus neuem Zeichnungskapital zzgl. Ausgabeaufschlag und dem geplanten neuen Bankdarlehen (teilweise geplant auf Ebene der Objektgesellschaft PTB) im Rahmen der Umstrukturierung der Investmentgesellschaft verwendet werden. Da keine unmittelbare Verwendung der Mittel für die Anschaffung eines Vermögensgegenstandes „Immobilie“ durch die Investmentgesellschaft stattfindet, kann sie nicht dargestellt werden.

Um dennoch einen Vergleich mit einer „herkömmlichen“ Investitions- und Finanzierungsrechnung im Zusammenhang mit der Anschaffung einer Immobilie zu ermöglichen, ist in der nachfolgenden alternativen Übersicht ein „fiktiver“ Erwerb dargestellt. Hierzu ist in der Mittelherkunft zusätzlich das (anteilige) Eigenkapital der Altgesellschafter einzubeziehen.

Ein fiktiver Erwerb der Immobilie mit einem Verkehrswert von 168.800.000 Euro zzgl. Kosten für Due Diligence und Bewertungen würde zu (anteiligen) Anschaffungskosten von rund 164.320.000 Euro führen. Finanzierungskosten sind in Höhe von rund 394.000 Euro kalkuliert, insbesondere für die Bestellung einer Grundschuld und einer Zusageprovision im Zusammenhang mit der Bankfinanzierung. Es fallen insgesamt Initialkosten für die Auflage der Investmentgesellschaft und den Vertrieb von Anteilen in Höhe von

8.582.000 Euro an. Es werden insgesamt Liquiditätsreserven in Höhe von rund 23.032.000 Euro gebildet, hiervon bestehen rund 1.023.000 Euro aus den zum 31. März 2023 übernommenen kalkulierten Nettoliquiditäten auf Ebene der Objektgesellschaften (anteilig) und der Investmentgesellschaft sowie rund 14.725.000 (anteilige) Liquiditätsreserve für die auf Ebene der Objektgesellschaft PTB geplanten Maßnahmen für Modernisierung/ESG in Höhe von rund 15.136.000 Euro und zudem rund 7.284.000 Euro aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 66.500.000 Euro (hiervon bereits 10.243.000 Euro durch Neugesellschafter II übernommen) sowie den zum 31. März 2023 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter in Höhe von 29.355.000 Euro, dieser jedoch mit einem Wertansatz von rund 160,4 % (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. März 2023), somit stehen rund 47.073.000 Euro des Kapitals der Altgesellschafter für die Investition zur Verfügung. Es ist zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro (voraussichtlich in Höhe von 39.000.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und in Höhe von 42.000.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft) vorgesehen, was zu einem (anteiligen) Fremdkapital bei der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 79.942.000 Euro führt.

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)^{1,2,3,4}

Mittelverwendung (Prognose)		Tsd. Euro	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	164.320		83,70	237,07
1.1	Gutachterlicher Immobilienwert		164.222	83,65	236,93
1.2	Transaktionskosten/Anschaffungsnebenkosten		98	0,05	0,14
2	Finanzierungskosten	394		0,20	0,57
3	Liquiditätsreserven	23.032		11,73	33,23
3.1	Liquiditätsreserve für Modernisierung/ ESG 2023–2026		14.725	7,50	21,24
3.2	Bestandsliquiditäten zum Stichtag ⁵		1.023	0,52	1,48
3.3	Zusätzliche Liquiditätsreserve		7.284	3,71	10,51
4	Initialkosten	8.582		4,37	12,38
4.1	Vergütungen der KVG und THK II		3.852	1,96	5,56
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		4.501	2,29	6,49
4.3	Weitere Kosten für Dritte		229	0,12	0,33
Gesamtinvestition		196.328		100,00	283,25
Mittelherkunft (Prognose)					
1	Eigenkapital	116.386		59,28	167,91
1.1	Einzuzwerbendes Eigenkapital „Neugesellschafter“		66.500	33,87	95,94
1.2	Ausgabeaufschlag		2.813	1,43	4,06
1.3	Eigenkapital „Altgesellschafter“		47.073	23,98	67,91
2	Fremdkapital	79.942		40,72	115,34
Gesamtfinanzierung		196.328		100,00	283,25

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. ³ Die dargestellten Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft sind Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer; die Investmentgesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt; auf Ebene der Objektgesellschaft sind es Nettobeträge exkl. Umsatzsteuer, die Objektgesellschaft PTB ist zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt. ⁴ Die dargestellten Positionen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind nicht entsprechend der Höhe des unmittelbaren und mittelbaren Anteilsbesitzes bei der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 99,7% einbezogen, sondern aus Vereinfachungs- und Vorsichtsgründen in Höhe von rund 97,3% (diese Partizipationsquote ist bei der Investmentgesellschaft auch der Teilhabe an den Cashflows der Objektgesellschaft PTB zugrunde gelegt.). ⁵ Bestandsliquiditäten zum 31. März 2023 der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB (anteilig).

Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose¹) ab 1. April 2023Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft
Technologiezentrum Berlin²

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	3.335	4.513	4.581	6.907	10.752
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	3.335	4.513	4.581	6.907	10.752
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung	Tsd. Euro	371	506	517	516	507
Modernisierung/ESG 2023–2026	Tsd. Euro	4.000	9.000	2.136	0	0
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	30	31	32	32	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	904	1.519	1.862	1.911	1.911
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	5.306	11.056	4.547	2.459	2.451
Cash Flow	Tsd. Euro	–1.971	–6.543	34	4.448	8.301
Zuführung aus Liquiditätsreserve	Tsd. Euro	4.000	9.000	2.136		
Adjustierter Cash Flow 2023–2025	Tsd. Euro	2.029	2.457	2.170	4.448	8.301
Stand Liquiditätsreserve 31.12.	Tsd. Euro	12.136	3.136	1.000	1.000	1.000
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	28.000	37.000	39.000	39.000	39.000

Investmentgesellschaft Paribus Technologiezentrum Berlin³

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027
Beteiligungseinnahmen	Tsd. Euro	1.974	2.391	2.111	4.327	8.076
anteiliger Liquidationserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	1.974	2.391	2.111	4.327	8.076
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	76	140	140	140	140
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	109	175	176	176	177
Verwahrstelle	Tsd. Euro	18	51	51	51	51
sonstige Kosten		36	48	49	50	52
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	600	1.029	2.058	2.058	2.058
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	839	1.444	2.474	2.476	2.478

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Objektgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt. ³ Die dargestellten Kosten sind Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer; die Investmentgesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
11.021	11.296	11.579	11.868	12.165	12.469	12.781	
0	0	0	0	0	0	0	Verkaufserlös 242.836
11.021	11.296	11.579	11.868	12.165	12.469	12.781	242.836
519	532	546	559	573	588	602	Refurbishment 40.029
0	0	0	0	0	0	0	
34	35	36	37	37	38	39	
1.911	1.911	1.911	1.911	1.911	1.911	1.911	
0	0	0	0	0	0	0	Tilgung Fremdkapital 39.000
2.464	2.478	2.492	2.507	2.522	2.537	2.553	79.029
8.557	8.818	9.086	9.361	9.643	9.932	10.228	Liquiditätsreserve 1.000
8.557	8.818	9.086	9.361	9.643	9.932	10.228	Liquidationserlös 164.807
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
8.324	8.579	8.840	9.107	9.382	9.663	9.951	
0	0	0	0	0	0	0	anteiliger Liquidationserlös 160.337
8.324	8.579	8.840	9.107	9.382	9.663	9.951	160.337
140	140	140	140	140	140	140	Transaktionsgebühr KVG 1.445
177	178	179	179	180	181	182	erfolgsabhängige Vergütung KVG 0
51	51	51	51	51	51	51	
53	54	56	57	58	60	61	
2.058	2.058	2.058	2.058	2.058	2.058	2.058	
0	0	0	0	0	0	0	Tilgung Fremdkapital 42.000
2.480	2.482	2.484	2.486	2.488	2.490	2.493	Liquidationsausschüttung 43.445
							Liquiditätsreserve 1.033

Investmentgesellschaft Paribus Technologiezentrum Berlin

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027
Cash Flow	Tsd. Euro	1.135	947	-363	1.851	5.598
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	21.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	2.354	2.354	2.354
In % des NAV zum 31.03.2023 ¹	%	0,00	0,00	5,00	5,00	5,00
Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	2.481	2.481	3.325
In % des Einbringungs-NAV/der Einlage ²	%	0,00	0,00	3,50	3,50	5,00

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve						
Anfangsbestand	Tsd. Euro	50	8.469	9.416	4.218	1.234
Zuführung ³	Tsd. Euro	8.419	947	-363	1.851	5.598
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-4.835	-4.835	-5.678
Endbestand per 31.12.	Tsd. Euro	8.469	9.416	4.218	1.234	1.154

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. März 2023 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. ² Dies entspricht dem Zeichnungskapital. ³ Die Zuführung im Jahr 2023 enthält rund 7.284.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
5.845	6.097	6.356	6.622	6.894	7.173	7.458	Liquidationsausschüttung 117.925
42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	
2.354	2.354	2.824	2.824	2.824	2.824	3.295	48.877
5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	103,8
3.325	3.325	3.990	3.990	3.990	3.990	4.655	69.048
5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	103,8
1.154	1.320	1.738	1.280	1.087	1.167	1.525	
5.845	6.097	6.356	6.622	6.894	7.173	7.458	
-5.678	-5.678	-6.814	-6.814	-6.814	-6.814	-7.950	
1.320	1.738	1.280	1.087	1.167	1.525	1.033	

II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Die langfristigen Prognoserechnungen der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft sind zusammenfassende Darstellungen der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung beider Gesellschaften. Sie sollen dem Anleger Gelegenheit geben, die Annahmen über die geplante Laufzeit zu prüfen und die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung zu beurteilen.

Für die Prognoserechnung der Investmentgesellschaft ist die Überführung der bestehenden Fondsgesellschaft zum 31. März 2023 in eine Investmentkommanditgesellschaft berücksichtigt. Die Investmentgesellschaft hält rund 94,8 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG sowie weitere 94,9 % der Anteile an der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB, welche die weiteren rund 5,2 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB hält. Es sind eine Haltedauer der Anteile an der Objektgesellschaft PTB (und auch der Anteile an der geschäftsführenden Kommanditistin) bis Ende 2034 und ein anschließender Verkauf der Immobilie unterstellt. Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis Ende 2035 vereinbart. Die Anleger können auch einen Verkauf zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt beschließen.

Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB

Mieteinnahmen

Die Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 36.917 m² (hier von rund 28.458 m² im Haus A mit Nutzung zu Forschungs- und Bürozwecken

sowie rund 8.459 m² im älteren Haus B mit Nutzung zu Büro- und Logistikzwecken) sowie 384 Pkw-Stellplätze im Außenbereich. Die Gesamtmietfläche ist an die BSH Hausgeräte GmbH vollvermietet.

Das aktuelle Mietverhältnis besteht seit 2011. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 15. August 2026. Jeweils im August eines Jahres ist vertraglich eine Erhöhung des Mietzinses um 1,5 % vereinbart (Staffelmiete). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes beträgt der monatliche Mietzins für die Mietflächen des Hauses A rund 11,26 Euro/Quadratmeter sowie für das Haus B rund 5,08 Euro/Quadratmeter. Für die Stellplätze ist im bestehenden Mietvertrag keine gesonderte Mietzahlung vereinbart. Die sich hieraus ergebenden Mieteinnahmen sind in der Prognoserechnung abgebildet. Die Vermietung erfolgt inkl. Umsatzsteuer.

Für die Anschlussvermietung haben die Objektgesellschaft PTB und die BSH Hausgeräte GmbH mit Datum vom 21. Dezember 2022 einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit vom 16. August 2026 bis 31. August 2036 abgeschlossen. Es ist eine monatliche Miete in Höhe von 24 Euro/Quadratmeter für die Mietflächen des Hauses A und in Höhe von 7,50 Euro/Quadratmeter für die Mietflächen des Hauses B sowie in Höhe von 40 Euro/Stellplatz vereinbart.

Der mit der BSH Hausgeräte GmbH geschlossene Mietvertrag sieht bezüglich des dargestellten Mietzinses eine erste Indexanpassung der Miete zum 16. August 2026 vor. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland, Indexstand August 2026, gegenüber dem Indexstand vom Juli 2022 verändert hat. Für die erstmals zum 16. August 2026 vorzunehmende Indexanpassung der Miete für den Zeitraum von 48 Monaten ab Juli 2022 wurde eine Steigerung

des VPI von insgesamt rund 16,6 % kalkuliert.

Der Mietvertrag sieht anschließend Indexanpassungen der Miete immer zum 1. September eines jeden Jahres vor, erstmals zum 1. September 2027. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland gegenüber dem Stand der letzten Mietzinsveränderung verändert hat. Für die Kalkulation wurde bezüglich der jährlichen Veränderung des VPI ab August 2026 durchgehend eine Erhöhung um 2,5 % p. a. unterstellt. Die kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2034 beträgt aufgrund der während des Prognosezeitraumes unterstellten Mietanpassungen monatlich rund 33,55 Euro/Quadratmeter (Haus A), rund 10,50 Euro/Quadratmeter (Haus B) sowie rund 55,90 Euro/Stellplatz Außenbereich.

Die sich vertraglich ergebenden Mietzahlungen unter Berücksichtigung der kalkulierten Mietanpassungen wurden ab 16. August 2026 bis zum Ende des Prognosezeitraumes ohne Abzüge für Leerstand/Störungen etc. in der Prognoserechnung abgebildet.

Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung

Mit der Objektverwaltung ist die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH beauftragt. Sie erhält eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 2,5 % der Mieteinnahmen sowie ab Beginn des neuen Mietvertrages 2 % der Mieteinnahmen (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Da die Verwaltungskosten gemäß aktuellem Mietvertrag nicht umlegbar sind, ab August 2026 auf Basis des neuen Mietvertrages aber in Höhe von 1,5 % der Mieteinnahmen umlegbar sind, werden entsprechend bis August 2026 nicht umlagefähige Objektverwaltungskosten zulasten der Liquidität der Objektgesellschaft PTB in Höhe von

2,5 % und ab August 2026 in Höhe von 0,5 %, bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert.

Die vermierterseitigen Kosten für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind für das Jahr 2024 in Höhe von rund 371.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht rund 10 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche und rund 8,3 %, bezogen auf die Mieteinnahmen dieses Jahres. Die kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen wurden in den Folgejahren jeweils mit 2,5 % p. a. rechnerisch gesteigert.

Sonstige nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind durchgehend mit 0,5 % (zzgl. Umsatzsteuer), bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert.

Modernisierung/ESG 2023–2026

Voraussetzung für die Anschlussvermietung ab August 2026 auf Basis des geschlossenen Mietvertrages ist die Durchführung der im Mietvertrag nebst Anlagen vereinbarten umfassenden und kostenintensiven baulichen und sonstigen Maßnahmen, in deren Ergebnis das Objekt moderne Standards erfüllen wird. Es sind verschiedene Maßnahmenpakete vereinbart, welche die Objektgesellschaft als Vermieterin beauftragen wird. Im Einzelnen ist geplant, die Energieversorgung des Objektes um erneuerbare Energien zu ergänzen. Hierzu sollen eine Geothermieanlage in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Für dieses Maßnahmenpaket sind 8.000.000 Euro budgetiert. Darüber hinaus soll zur weiteren Energieoptimierung die Aufzugstechnik im Objekt erneuert werden. Weiterhin sind Maßnahmen zur Erneuerung der Gebäudeleittechnik (inkl. Sprinkleranlage) geplant. Berücksichtigt sind auch zusätzliche Planungskosten und Baunebenkosten. Zudem beabsichtigt der Mieter, eine Modernisierung der Büroflächen (Mieterausbauten) auf eigene

Rechnung durchzuführen. Alle Maßnahmen sollen bis zum Beginn des geplanten neuen Mietvertrages umgesetzt sein. Zudem wird die Objektgesellschaft PTB an den Mieter im Januar 2024 für den Abschluss des neuen Mietvertrages eine Zahlung in Höhe von 1.981.000 Euro leisten (Mieterincentive).

Für alle im vorherigen Absatz aufgeführten Positionen sind in der Prognoserechnung insgesamt rund 15.136.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer eingeplant, die in Höhe von jeweils rund 27 %, 59 % bzw. 14 % des Gesamtbetrages in den Jahren 2023 bis 2025 budgetiert sind. Der Gesamtbetrag entspricht dem rund 1,7-Fachen der neuen Jahresnettokaltmiete gemäß Mietvertrag (vor erster Indexierung).

Gesellschaftskosten der Objektgesellschaft PTB

Die Gesellschaftskosten der Objektgesellschaft beinhalten Aufwendungen für Buchhaltung, Steuerberatung, Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen, Kontoführungsgebühren sowie die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin. Ferner sind hier sonstige Gesellschaftskosten kalkuliert. Für die Position der Gesellschaftskosten wurde ab dem Jahr 2024 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 2,5 % p. a. kalkuliert.

Zinsen Darlehen Objektgesellschaft PTB

Die Objektgesellschaft PTB hatte ursprünglich ein Darlehen über 26.000.000 Euro abgeschlossen. Dieses Darlehen abzgl. der seit damaliger Darlehensaufnahme erfolgten Tilgungen wurde zum 31. Dezember 2022 durch ein neues Darlehen in Höhe von rund 21.250.731 Euro abgelöst (Geldmarktkredit). Die Laufzeit endet spätestens am 30. Dezember 2024. Der vereinbarte variable Zinssatz ist auf Basis

1-Monats-EURIBOR zzgl. Bankmarge monatlich nachträglich zu zahlen. Es ist ein Zinssatz in Höhe von 4,55 % p. a. zeitanteilig für 2023 unterstellt. Das Darlehen ist spätestens zum 30. Dezember 2024 zurückzuführen. Es ist eine Rückführung zum 1. Juni 2023 unterstellt. Einzelheiten des abgeschlossenen Darlehensvertrages sind unter Kapitel „H., Abschnitt IV., Ziffer 2. Bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“ dargestellt.

Eine Inanspruchnahme des zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ebenfalls vertraglich vereinbarten Kontokorrentkredites in Höhe von max. 15.000.000 Euro ist nicht unterstellt. Der Kontokorrentkredit soll voraussichtlich ebenfalls zum 1. Juni 2023 (wie auch der Geldmarktkredit) zurückgeführt werden.

Es ist ein neues Darlehen in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 geplant, davon sollen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB voraussichtlich 39.000.000 Euro aufgenommen werden. Ein erster Teilbetrag insbesondere zur Ablösung des bestehenden Geldmarktkredites soll voraussichtlich am 1. Juni 2023 valutiert werden, weitere Teilbeträge bis spätestens Mitte 2025. Die Zinsen auf diese Darlehenstranchen sind auf der Grundlage eines vorliegenden Term Sheets ab jeweiliger Valutierung durchgehend zu einem Zinssatz von 4,90 % p. a. bis zum Ende der Prognoselaufzeit kalkuliert. Es ist geplant, den Darlehensvertrag mit einem Festzinssatz bis Ende 2034 abzuschließen.

Tilgung Darlehen Objektgesellschaft PTB

Das Darlehen über 21.250.731 Euro ist spätestens am 30. Dezember 2024 zurückzuzahlen. Die Tilgung des Gesamtbetrages aus der Valutierung des geplanten neuen Darlehens ist im Investitions- und Finanzierungsplan abgebildet.

Für das neu zu vereinbarende langfristige Darlehen ist in der Prognoserechnung unterstellt, dass es auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von 39.000.000 Euro in Teilbeträgen, beginnend Anfang Juni 2023 bis Mitte 2025, valutiert wird. In der Prognoserechnung sind keine laufenden Tilgungsbeträge berücksichtigt, da das neue Darlehen auf Basis endfälliger Tilgung vereinbart werden soll.

Unter dieser Position wird auch die endfällige Tilgung des zum Ende des Prognosezeitraums 2034 nach Veräußerung der Immobilie noch valutierenden geplanten Darlehensbetrages abgebildet.

Restschuld Bankdarlehen Objektgesellschaft PTB

Zum Ende der vorgesehenen Prognoselaufzeit valutiert das geplante Darlehen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von voraussichtlich 39.000.000 Euro noch in Höhe von 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist.

Cashflow der Objektgesellschaft PTB/adjustierter Cashflow der Objektgesellschaft PTB

Der jährliche Cashflow der Objektgesellschaft PTB ergibt sich aus den Einnahmen abzgl. der Summe der Ausgaben. Die Nettoliquidität der Objektgesellschaft wurde zum 31. März 2023 in Höhe von 1.000.000 Euro kalkuliert. Dieser Betrag ist über die Laufzeit durchgehend bei der Objektgesellschaft PTB kalkuliert.

Aus der im Rahmen der Umfinanzierung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB gebildeten und in der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung der Investmentgesellschaft dargestellten „Liquiditätsreserve Modernisierungen/ESG 2023 – 2026“ in Höhe von rund 15.136.000 Euro erfolgt die Finanzierung der für die Jahre

2023 bis 2025 zahlungswirksam geplanten Objekt- und Mietermaßnahmen. Um diese aus der Liquiditätsreserve finanzierten Ausgaben bereinigt ergibt sich den Jahren 2023 bis 2025 aus dem jährlichen Cashflow der adjustierte Cashflow.

Auszahlungen an die Kommanditisten der Objektgesellschaft erfolgen auf die Kapitaleinlagen. Die Investmentgesellschaft vereinnahmt die Auszahlungen anteilig entsprechend ihrer unmittelbaren Beteiligungsquote von rund 94,8 % sowie anteilig entsprechend ihrer mittelbaren Beteiligungsquote über die Objektgesellschaft TBV in Höhe von 4,9 % – kumuliert somit in Höhe von rund 99,7 % –, jedoch abzüglich der auf Ebene der Objektgesellschaft TBV anfallenden Kosten und Steuern. Im Ergebnis ist eine liquiditätswirksame Partizipationsquote in Höhe von rund 97,3 % unterstellt. Der positive Cashflow (Liquiditätsüberschüsse) der Objektgesellschaft soll vollständig über Auszahlungen an die Gesellschafter der Objektgesellschaft transferiert werden, soweit nicht auf Ebene der Objektgesellschaft Liquidität als Liquiditätsreserve zur Zahlung künftiger Ausgaben einbehalten wird.

Verkaufsszenario

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Ende der Prognoselaufzeit unterstellt; die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis Ende 2035 vereinbart. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt rund 242.836.000 Euro und ist damit rund 44 % höher als der Verkehrswert zum 31. März 2023. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem rund 19,0-Fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete.

Mit Blick auf den 2036 prognostizierten auslaufenden Mietvertrag sind Kosten für Refurbishment und Anschlussvermietung angesetzt, die den Verkaufserlös entsprechend vermindern. Es sind pauschal 750 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche berücksichtigt, die

bis 2034 gemäß der angenommenen prozentualen Veränderung des VPI ebenfalls entsprechend indexiert sind. Der pauschal angesetzte Gesamtbetrag entspricht dem rund 3,1-Fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete.

Aus dem Verkaufserlös erfolgt die Rückführung des zu diesem Zeitpunkt noch valutierenden anteiligen geplanten Darlehens auf Ebene der Objektgesellschaft PTB.

Der Cashflow bei der Objektgesellschaft PTB ergibt sich aus dem Verkaufserlös abzgl. der Kosten für Refurbishment und Anschlussvermietung abzgl. des Schlusstilgungsbetrages auf das ausstehende Darlehen zzgl. der Liquiditätsreserve, die annahmegemäß durchgehend auf Ebene der Objektgesellschaft PTB vorgehalten wurde.

Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft

Beteiligungseinnahmen der Investmentgesellschaft

Bei den Beteiligungseinnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die kalkulierten jährlichen Auszahlungen der Liquiditätsüberschüsse der Objektgesellschaft PTB, die anteilig entsprechend der Beteiligungsquote von 94,84 % auf die Investmentgesellschaft entfallen. Zudem hält die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile an der geschäftsführenden Kommanditistin Objektgesellschaft TBV und vereinnahmt von dieser Dividenden, die sich aus den Einnahmen der geschäftsführenden Kommanditistin Objektgesellschaft TBV aufgrund des 5,16 %-Anteils an der Objektgesellschaft PTB ergeben (nach Abzug von Kosten und Steuern auf Ebene der geschäftsführenden Kommanditistin Objektgesellschaft TBV). Durchgerechnet sind rund 97,29 % des jährlichen Cashflows der Objektgesellschaft PTB (2023 bis 2025 des adjustierten Cashflows) als zufließende Beteiligungseinnahmen der Investmentgesellschaft kalkuliert.

Kosten der externen Fremdverwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,175 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres.

Gesellschaftskosten der Investmentgesellschaft

Die Treuhandkommanditistin erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern der jeweiligen Anteilsklasse gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von jeweils bis zu 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse (inkl. Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin erhalten für die Übernahme der persönlichen Haftung bzw. für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu jeweils 0,015 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. Umsatzsteuer).

Kosten der Verwahrstelle

Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank S. A., Germany Branch beauftragt. Die vertraglich vereinbarte jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,04 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zzgl. Umsatzsteuer, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. (inkl. Umsatzsteuer).

Sonstige Kosten der Investmentgesellschaft

Die sonstigen Kosten der Investmentgesellschaft beinhalten insbesondere Aufwendungen für Steuerberatung, für die Erstellung und die Prüfung von Jahresabschlüssen und für Kontogebühren. Ferner sind hier Kosten für die jährliche Bewertung der Immobilie durch einen externen Bewerter kalkuliert. Für die gesamte Position der sonstigen Kosten wurde ab dem Jahr 2024 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 2,5 % p. a. kalkuliert.

Zinsen Darlehen Investmentgesellschaft

Es ist bezüglich des geplanten neuen langfristigen Darlehens in Höhe von 81.000.000 Euro (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vorgesehen, auf Ebene der Investmentgesellschaft voraussichtlich 42.000.000 Euro – in Teilbeträgen, beginnend 1. Juni 2023 bis spätestens Ende 2024 – zu valutieren. Die Zinsen auf diese Darlehenstranchen sind auf der Grundlage eines vorliegenden Term Sheets ab jeweiliger Valutierung durchgehend zu einem Zinssatz von 4,90 % p. a. bis zum Ende der Prognoselaufzeit kalkuliert. Es ist geplant, den Darlehensvertrag mit einem Festzinssatz bis Ende 2034 abzuschließen.

Tilgung Darlehen Investmentgesellschaft

Für das geplante langfristige Darlehen sind in der Prognoserechnung keine laufenden Tilgungsbeträge berücksichtigt, da das Darlehen auf Basis endfälliger Tilgung vereinbart werden soll.

Unter dieser Position wird auch die endfällige auf Ebene der Investmentgesellschaft anteilige Tilgung des zum Ende des Prognosezeitraums 2034 nach Veräußerung der Immobilie noch valutierenden geplanten Darlehensbetrages abgebildet.

Restschuld Bankdarlehen Investmentgesellschaft

Zum Ende der vorgesehenen Prognoselaufzeit valuiert das geplante anteilige Darlehen auf Ebene der Investmentgesellschaft in Höhe von voraussichtlich 42.000.000 Euro noch in Höhe von 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist.

Cashflow der Investmentgesellschaft

Der jährliche Cashflow der Investmentgesellschaft (Liquiditätsüberschuss) ergibt sich nach Abzug der jährlich kalkulierten Ausgaben von den Beteiligungseinnahmen.

Geplante Auszahlungen

Bei der Investmentgesellschaft werden zwei Anteilsklassen gebildet. Anteilsklasse 1 wird gebildet durch den eingebrachten Wert der Altgesellschafter, das heißt durch die Verkehrswerte ihrer Anteile an der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 abzgl. der Sonderentnahmen von 180 %, bezogen auf den ursprünglichen Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter, somit im Ergebnis auf die verbleibenden Nettoinventarwerte der Anteile zum 31. März 2023. Anteilsklasse 2 wird gebildet durch die Kommanditeinlagen der Neugesellschafter I, das heißt der neu einzuwerbenden Anleger (Zeichnungskapital, was wiederum dem Beitrag zum Nettoinventarwert entspricht), sowie durch die Kommanditeinlagen der Neugesellschafter II, das heißt derjenigen Altgesellschafter, die sich an der Kapitalerhöhung durch Übernahme von neuem Zeichnungskapital beteiligen.

Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf das Kapitalkonto I eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft. Der Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter, die nicht mit

Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 nach Abzug des Sonderentnahmerechts gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags durch die Summe der Anteile der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, dividiert wird.

Es ergibt sich demnach folgender Mechanismus der Berechnung:

$$\begin{array}{lcl} \text{Ausgabe-} & & \text{Nettoinventarwert} \\ \text{preis} & & \text{Altgesellschafter} \\ \text{Neugesell-} & = & \text{zum 31.03.2023} \\ \text{schafter} & & \text{(nach Abzug des} \\ & & \text{Sonderentnahme-} \\ & & \text{rechts)} \\ & & \hline & & \text{Summe Anteile} \\ & & \text{Altgesellschafter} \\ & & \text{zum 31.03.2023} \end{array}$$

Auf der Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kalkulierten Werte ergibt sich folgender Ausgabepreis für einen Anteil des Neugesellschafters:

$$\begin{array}{lcl} \text{Ausgabe-} & & 47.072.915 \text{ Euro} \\ \text{preis} & = & \\ \text{Neugesell-} & & \hline \text{schafter} & & 29.355.000 \\ & & \text{Anteile} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Ausgabe-} & & 1,604 \text{ Euro/} \\ \text{preis} & = & \text{Anteil} \\ \text{Neugesell-} & & \\ \text{schafter} & & \end{array}$$

Der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kalkulierte Ausgabepreis für einen Anteil, den ein Neugesellschafter erwirbt, beträgt rund 1,60 Euro.

Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe aufgeteilt im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023 sowie für das Geschäftsjahr 2024, das heißt, die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter in den Geschäftsjahren 2023 (ab 1. April) und 2024 einander gleichgestellt. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase bis längstens ein Jahr verlängern sollte, gilt dies insoweit auch für das Jahr 2025.

Die Angabe der Höhe der Auszahlung für die Anteilsklasse 2 erfolgt in Bezug auf das anteilig geplante Zeichnungskapital der ab dem 1. April 2023 neu beitretenden Anleger (Neugesellschafter I). Die Auszahlungen für die Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 sind voraussichtlich für die Jahre 2025 und 2026, bezogen auf den einzelnen Anleger, geringer als die Auszahlungen für die Anteilsklasse 1, da die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebskosten) gemäß der Regelung des § 17 Absatz 1

Gesellschaftsvertrag ausschließlich von den Neugesellschaftern I der Anteilsklasse 2 zu tragen sind und dies durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bemessung der Auszahlungsleistungen planmäßig für die Jahre 2025 und 2026 berücksichtigt werden wird. 10.243.000 Euro des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 wurden bereits von Neugesellschaftern II übernommen. Diese erhalten auf ihr Zeichnungskapital in den Jahren 2025 und 2026 Auszahlungen in Höhe von 5 % (wie die Anteilsklasse 1), da sie keine Kosten der Eigenkapitalbeschaffung zu tragen haben.

Für die Investmentgesellschaft sind laufende Auszahlungen beginnend für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Die Auszahlungen sollen für ein Geschäftsjahr jeweils nachträglich zu Beginn des Folgejahres geleistet werden.

Insgesamt sind für die Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2034 laufende Auszahlungen in Höhe von 53 %, bezogen auf das Zeichnungskapital der Neugesellschafter, geplant. Dieser Planwert zzgl. weiteren geplanten 103,8 % aus dem Verkauf Ende 2034 stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar.

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, welche die anfänglichen Auszahlungen an die Anleger und/oder unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der zum 31. März 2023 in Höhe von rund 50.000 Euro unterstellten Nettoliquidität der Investmentgesellschaft sowie aus der als Zuführung im Jahr 2023 dargestellten in Höhe von rund 7.284.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Verkaufsszenario (Prognose)

Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis Ende 2035 vereinbart, es wird jedoch eine Veräußerung der Immobilie zum Ende der Prognoselaufzeit unterstellt. Der auf die Investmentgesellschaft entfallende anteilige (unmittelbar bzw. mittelbar über die Objektgesellschaft PTB) Liquidationserlös der Objektgesellschaft PTB ist in Höhe von rund 160.337.000 Euro kalkuliert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann eine Transaktionsvergütung für den Verkauf in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises (inkl. Umsatzsteuer) erhalten. Aus dem anteiligen Liquidationserlös ist die Rückführung des unterstellten anteiligen Darlehens der Investmentgesellschaft kalkuliert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält zudem eine zusätzliche erfolgsbezogene Vergütung, sofern die Anleger neben der Kapitalrückzahlung (exkl. Ausgabeaufschlag) eine Verzinsung ihrer Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag) ab dem 1. April 2023 von durchschnittlich 5 % p. a. erhalten haben (Hurdle Rate). Die Vergütung beträgt 20 % der Summe aus allen über die Hurdle Rate hinausgehenden Auszahlungen an die Anleger. Auf Basis der Prognosezahlen würde sich kein Vergütungsbetrag ergeben.

Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 1.033.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 117.925.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde.

Sensitivitäten

			Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
Steigerung des Verbraucherpreisindex ab 2025 p. a.	2,00 %	Abweichung von Prognose	145,80 %
	2,50 %	Prognose	156,80 %
	3,00 %	Abweichung von Prognose	166,40 %
Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung, in % Miete ¹	7,60 %	Abweichung von Prognose	154,90 %
	5,60 %	Prognose	156,80 %
	3,60 %	Abweichung von Prognose	158,50 %
Verkaufsfaktor zum Ende der Prognoselaufzeit	17,00	Abweichung von Prognose	135,10 %
	19,00	Prognose	156,80 %
	21,00	Abweichung von Prognose	175,00 %

¹ Durchschnittlicher Wert Prognoselaufzeit.

III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2025 auf der Annahme einer jährlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) um 2,5 %, die insbesondere zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen sowie bei bestimmten Kosten auch zu kalkulierten Kostensteigerungen führt. Reduziert sich ab 2025 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2 % p. a., ergibt sich ein

Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 145,80 %. Erhöht sich ab 2025 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3 % p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 166,40 %.

In der Prognoserechnung sind Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung zulasten der Objektgesellschaft PTB in Höhe von rund 5,6 % der Nettokaltmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt (Durchschnittswert über die Prognoselaufzeit). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von durchschnittlich insgesamt rund 7,6 % der Nettokaltmieten würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 154,90 % führen. Eine Reduzierung der Kosten auf durchschnittlich 3,6 % der Nettokaltmieten führt zu einer Erhöhung des

Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 158,50 %.

Für den zum Ende der Prognoselaufzeit kalkulierten Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein Verkaufsfaktor von 19,0, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2034, unterstellt. Ein Verkaufsfaktor von 17,0 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 135,10 %, und aus einem Verkaufsfaktor von 21,0 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 175,0 %.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, würde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 187,0 % erhöhen. Hierbei ist eine bestehende erfolgsabhängige

Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 5,96 % berücksichtigt (entspricht rund 6.769.000 Euro). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 123,10 %.

Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose¹)**Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilsklasse 2)**

Annahme: Beitritt und Einzahlung zum 1. Juli 2023, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

Jahr			2023	2024	2025	2026
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro	105.000	105.000	101.500	98.000
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro	−105.000	0	0	0
3	Gewinnauszahlung	Euro	0	0	0	0
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro	0	0	3.500	3.500
5	Auszahlungen der Periode insgesamt²	Euro	0	0	3.500	3.500
6	Steuerzahlungen ³	Euro	0	0	0	0
7	Summe des Mittelrückflusses nach Steuern	Euro	0	0	3.500	3.500
8	Haftungsvolumen	Euro	0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro	43.144	69.559	71.320	71.320

IV. Erläuterungen zur Kapitalrückflussrechnung (Prognose¹)

Mit Beitritt sind 100 % des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag zur Einzahlung fällig. Die erste Auszahlung erhalten neu beitretenden Anleger planmäßig für das Jahr 2025. Die Berechnungen der Eigenkapitalrückzahlung sowie der Gewinnauszahlung basieren auf den Grundsätzen des HGB und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages

zur Ergebniszuweisung für die Anteilsklasse 2. Aus der Prognose ist ersichtlich, dass voraussichtlich erstmals 2029 auf die Auszahlungsbeträge an die Anleger auch (handelsrechtliche) Gewinnanteile entfallen; in den Auszahlungen der Vorjahre sind voraussichtlich keine Gewinnanteile enthalten. Die Berechnung der Steuerzahlungen beruht auf den kalkulierten steuerlichen Ergebnissen der Anteilsklasse 2, die aus der Ergebnisprognose der Investmentgesellschaft und den Regelungen des

Gesellschaftsvertrages abgeleitet wurden.

Das Haftungsvolumen entspricht 10 % der Pflichteinlage des Anlegers. Bereits mit Beitritt des Anlegers haftet dieser unmittelbar mit seiner vollen Haftsumme, wobei die Haftung ausgeschlossen ist, sobald die Haftsumme eingezahlt ist. Die Haftung des Kommanditisten kann bei einem bestimmten Verlauf der Investition wieder aufleben. Das Eigenkapitalkonto wird jährlich um

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. ³ Steuerzahlungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Das anfängliche negative steuerliche Ergebnis wurde statt einer Steuererstattung in Form eines Verlustvortrages berücksichtigt. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Liquidation	Summe
93.000	88.000	83.311	78.695	74.190	69.799	65.525	60.370	-43.462	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
0	0	480	4.465	4.698	4.938	4.051	4.303	33.897	56.832
5.000	5.000	4.520	1.535	1.302	1.062	1.949	2.698	69.935	100.000
5.000	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	7.000	103.832	156.832
0	0	311	1.384	1.495	1.609	1.726	1.845	0	8.369
5.000	5.000	4.689	4.616	4.505	4.391	4.274	5.155	103.832	148.462
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
71.320	71.320	71.320	71.320	71.320	71.320	71.320	71.320	0	

den handelsbilanziellen Verlust bzw. Gewinn reduziert bzw. erhöht. Entspricht der Stand des Eigenkapitalkontos nach Auszahlungen an den Anleger mindestens noch der Haftsumme, bleibt die unmittelbare Haftung des Anlegers ausgeschlossen. Andernfalls lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf, soweit die Differenz durch Auszahlungen entstanden ist. Für die abgebildete Laufzeit kommt es in der Prognose zu keinem Wiederaufleben der Haftung. Dargestellt ist auch die jeweilige Höhe des Fremdkapitals aus dem geplanten neuen Darlehen, die anteilig entsprechend dem exemplarischen Beteiligungsbetrag auf einen Anleger entfällt.

Maßnahmen einer etwaigen Bauverdichtung gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sind nicht Gegenstand dieses Kapitels „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes keine Maßnahme der Bauverdichtung konkret geplant ist.

G. Beschreibung der Immobilie

Investitionsobjekt der Investmentgesellschaft ist eine Immobilie in Berlin, einem der deutschen Top-7-Immobilienstandorte. Das im Eigentum der Objektgesellschaft PTB, deren Anteile mehrheitlich von der Investmentgesellschaft gehalten werden, stehende Grundstück hat eine Größe von rund 37.195 m² und ist bebaut mit einem älteren Bestandsgebäude (Mietfläche rund 8.459 m²) und einem im Jahr 2011 errichteten Neubaukomplex (Mietfläche rund 28.458 m²). Die Immobilie ist auf Basis eines bis August 2026 bestehenden und eines bereits abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrages bis August 2036 voll vermietet.

I. Immobilienstandort

Die Angaben unter I. beziehen sich auf die Vergangenheit. Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung.

Marktumfeld für den Büromarkt

Der Russland-Ukraine-Konflikt hat scharfe Wirtschaftssanktionen zur Folge, die in Kombination mit stark steigenden Energiepreisen, allgemein stark erhöhtem Preisauftrieb und gestörten Lieferketten die Konjunktur belasten. Die am Jahresanfang 2022 noch optimistischen Prognosen für das Wirtschaftswachstum wurden im Jahresverlauf (mehrfach) nach unten revidiert. Die Unsicherheit auch der aktuelleren Prognosen für 2023 ist hoch. Inwiefern die gebremste wirtschaftliche Dynamik sogar in eine Rezession umschlägt, ist offen und

hängt insbesondere auch von externen Einflussfaktoren ab.

Am Arbeitsmarkt ist die Delle durch die Pandemie bei der Arbeitslosenquote wie auch bei der Zahl der offenen Stellen ausgebügelt. In vielen Branchen fällt es mangels Bewerbern zunehmend schwerer, Arbeits- und Ausbildungsplätze zu besetzen. In den kommenden Jahren wird das Arbeitskräfteangebot voraussichtlich zurückgehen. Mit dem anhaltenden Bedarf an modernen Büroflächen und kräftig gestiegenen Büromieten hatte der vorher viele Jahre nur relativ gering ausgeprägte Bürobau Fahrt aufgenommen. Neubau war auch erforderlich, um ein besseres Angebot an den nachgefragten zeitgemäßen und nachhaltigen Büroflächen zu ermöglichen. Allerdings ist zu dem bestehenden Mangel an Grundstücken und Bauwerkstoffen ein Mangel an Baumaterial hinzugekommen. Zudem steigen Baukosten auch angesichts hoher Nachfrage nach Bauleistungen mit hohem Tempo. Die hohen ESG-Anforderungen an Gebäude – auch durch die Vorgaben der EU-Taxonomie – dürften ebenfalls dazu beitragen, Gebäude zu verteuern. Für die Wirtschaftlichkeit neuer Bürogebäude sind dafür weiter steigende Mieten erforderlich. Dies gilt umso mehr, wenn infolge steigender allgemeiner Kapitalmarktrenditen im Zinsbereich auch von den Immobilieninvestoren wieder höhere Mietrenditen als zuletzt gefordert werden. In welchem Umfang höhere Mieten (für moderne Neubauten) bei den Mietern durchsetzbar sind, bleibt abzuwarten.

Immobilienmarkt Büro

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte 2022 keine Anzeichen von Schwäche. Das abgelaufene Jahr lässt sich in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung und den deutschen Bürovermietungsmarkt mit „Lage schlägt Stimmung“ beschreiben. Die sieben deutschen Immobilienhochburgen haben das Jahr 2022 mit einem Büroflächenumsatz von 3,5 Millionen m² abgeschlossen und damit den Vorjahreszeitraum um 6,5% übertroffen. Nur wenige hatten dem Markt angesichts der zahlreichen Herausforderungen ein derart robustes Wachstum zugetraut. Stärker denn je hat sich der Markt ausdifferenziert. So ließ sich in den großen Städten eine Entkopplung von Bürospitzenmieten und Leerstandsquoten beobachten. Heute ist es kein Widerspruch mehr, dass beide parallel steigen. Denn während in den Toplagen ein harter Wettbewerb um hochmoderne und ESG-konforme Flächen Mietsteigerungen befeuert, haben es Randlagen mit verminderter Qualität immer schwerer, einen Nutzer zu finden, und erhöhen damit die Verfügbarkeit. Beides muss man bei der Bewertung des Marktes im Blick behalten.

Für die ersten beiden Quartale 2023 wird jeweils ein leicht rückläufiges Wirtschaftswachstum erwartet, auch in Abhängigkeit von der Entwicklung in den USA und vor allem in China. Bei einer ungünstigen Entwicklung wären ggf. erneute Lieferkettenstörungen, Materialengpässe und damit neue Nahrung für die Inflation gegeben. Auch die Energieversorgung und -einsparung sowohl

bei Haushalten als auch in der Industrie bleibt ein zentrales Thema, besonders im Hinblick auf den nächsten Winter 2023/2024.

Für die Büovermietungsmärkte in Deutschland führt vor allem der immense Kostendruck der Unternehmen, neben den Energiekosten sind es Investitionen in Nachhaltigkeitsziele, in die Mitarbeiter und in die Arbeitsplätze, zu einem Rückgang der expansiven Nachfrage sowie einem verstärkten Fokus auf Vertragsverlängerungen, um kostenintensive Umzüge zu vermeiden. Darüber hinaus dürften manche Unternehmen die Untervermietung von nicht mehr benötigten eigenen Flächen anstreben. Im Januar 2023 wurden 735.000 m² in dieser Form am Markt angeboten. Das Volumen der zur Untermiete angebotenen Flächen dürfte im Jahresverlauf 2023 zunehmen. Wenn eine Fläche aktuell nicht benötigt wird, sehen viele Unternehmen diese als strategische Reserve, um entweder neue Arbeitsplatzkonzepte zu realisieren oder um neuen Mitarbeitern auch weiterhin attraktive Büroarbeitsplätze anbieten zu können. Neben der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung wird viel auch davon abhängen, inwieweit neue oder sanierte Flächen termingerecht fertiggestellt und damit bezugsfertig werden. Eine gewisse Entspannung signalisieren Umfragedaten der Europäischen Kommission im Baugewerbe, nur noch rund 30% der befragten Entwickler berichten über Material- und Lieferengpässe, die ihre Bautätigkeit behindern, im Mai 2022 waren es noch über 50%.

Als Folge der COVID-19-Pandemie waren seit März 2020 große Teile der Büroflächen verwaist, weil viele Bürotätige von zu Hause aus arbeiteten. Im Zeitablauf stieg die Büroauslastung wieder, doch das mobile (hybride) Arbeiten wird sich vermutlich als fester Bestandteil im Arbeitsalltag öffentlicher und privater Organisationen etablieren. Allerdings werden Büros als „Kommunikationszentren“ eine hohe Bedeutung behalten. In

welchem Umfang mobiles Arbeiten die künftige Flächennachfrage am Büromarkt dämpft, ist schwer vorhersehbar. Ein Teil der durch die insgesamt geringere Zahl an Schreibtischen eingesparten Fläche könnte durch vergrößerte Abstände der Arbeitsplätze absorbiert werden, ein Teil dieser Flächen könnte von zusätzlich erforderlichen Meeting- und Kommunikationsbereichen belegt werden.

Perspektivisch dürfte der anstehende Ruhestand der „Babyboomer“-Generation diese Entwicklung noch verstärken, da das Arbeitskräfteangebot sinken sollte. Damit geht auch ein Generationswechsel einher, der Anteil von digital sehr affinen Erwerbstätigen sollte spürbar größer werden. Zudem ändert sich das Aufgabenspektrum. Algorithmen übernehmen zunehmend Routinearbeiten, sodass sich die Bürobeschäftigten zunehmend auf innovative, gestaltende Tätigkeiten oder Kundenbetreuung fokussieren. Daher verändert sich nicht nur der Büroflächenbedarf, sondern auch die Anforderungen an Büros.

Immobilienstandort Berlin

Als eine der bedeutendsten europäischen Metropolen, Bundeshauptstadt und Regierungssitz spielt Berlin eine zentrale Rolle in Wirtschaft, Politik und Kultur. Mit rund 3,7 Millionen Einwohnern ist Berlin außerdem mit weitem Abstand die bevölkerungsreichste und mit 892 m² die flächengrößte Gemeinde Deutschlands und einer der deutschen Top-7-Immobilienstandorte. In dem Ballungsraum Berlin leben knapp 4,7 Millionen Einwohner, in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg rund 6,2 Millionen. Der Stadtstaat besteht aus zwölf Bezirken. Neben den Flüssen Spree, Havel und Dahme befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Im Jahr 2022 wurde am Berliner Büovermietungsmarkt ein Gesamtumsatzvolumen von rund 765.000 m² erzielt.

Das sind 12% weniger als im Vorjahr (870.800 m²) und 2% weniger gegenüber dem 10-Jahres-Schnitt. Es gab sieben Anmietungen in der Größenklasse ab 10.000 m² (128.300 m²) und 14 Abschlüsse in der Größenklasse von 5.000 bis 10.000 m² (96.200 m² insgesamt). Rund 71% der Anmietungen wurden mit Flächen bis 5.000 m² erreicht (540.500 m²). Mit Blick auf die Preissegmente gab es sowohl die meisten Deals als auch das größte Vermietungsvolumen im Preissegment 25 bis 29,99 Euro/Quadratmeter/Monat; insgesamt 255 Deals mit 183.000 m².

Im Jahr 2022 waren die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 118.400 m² (bei 147 Transaktionen) der größte Flächenabnehmer, den zweiten Platz behält die EDV (99.700 m² und 103 Transaktionen). Im Jahresvergleich ist die Leerstandsquote leicht von 4,1% auf 4,4% gestiegen. Bis Ende 2023 wird mit einer Leerstandsquote von 5,2% gerechnet. Der Hauptgrund ist eine erwartete Marktschwäche in den ersten Quartalen, gefolgt von einer steigenden Nachfrage in der zweiten Hälfte des Jahres.

Die Berliner Spitzenmiete stieg im Laufe des Jahres von 39 Euro/Quadratmeter/Monat auf 41,50 Euro/Quadratmeter/Monat. Ein weiterer Anstieg wird 2023 aufgrund hoher Baukosten sowie starker Nachfrage im hohen Preissegment erwartet.

Der Berliner Investmentmarkt hat sich in einem schwierigen Umfeld gut behauptet. Mit rund 8,54 Milliarden Euro wurden zwar knapp 24% weniger Umsatz getätigt als im Vorjahr, trotzdem stellt es das viertbeste jemals registrierte Ergebnis in der Hauptstadt dar. Wie alle anderen Standorte auch musste Berlin vor allem im vierten Quartal 2022 erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen, wofür neben der moderaten konjunkturellen Entwicklung insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten verantwortlich sind. Demzufolge belief sich das

Transaktionsvolumen in den letzten drei Monaten des Jahres nur auf 1,63 Milliarden Euro, ein Wert, der rund 37 % unter dem 10-jährigen Durchschnitt liegt. Im bundesweiten Vergleich liegt die Hauptstadt auch 2022 mit weitem Abstand an der Spitze aller großen deutschen Standorte. Auch im schwierigen vierten Quartal wurde in keiner anderen Stadt auch nur annähernd so viel investiert wie in Berlin. Dies ist als klares Indiz dafür zu werten, dass sowohl nationale als auch internationale Anleger weiterhin großes Interesse am Standort Berlin haben und aktuell geringere Investmentvolumina ausschließlich dem veränderten Finanzierungsumfeld geschuldet sind. Zu den prominentesten Abschlüssen zählen die 50 %-Beteiligung von Norges am Sony Center und der Verkauf des VoltAir. Am meisten investiert wurde erwartungsgemäß in Bürohäuser, die knapp 45 % zum Umsatz beisteuern. Im langfristigen Vergleich fällt dieser Anteil aber unterdurchschnittlich aus. Hier zeigt sich, dass gerade großvolumige Core-Transaktionen vom veränderten Finanzierungsumfeld besonders betroffen sind.

Nachdem 2021 eine sehr homogene Verteilung des Umsatzes über alle Lagen zu beobachten war, haben 2022 vor allem die Neben- und Citylagen überproportionale Anteile erzielt. Mit gut 32 % (Nebenlagen) und knapp 35 % (Citylagen) tragen sie jeweils rund ein Drittel zum Transaktionsvolumen bei. In den Topcity- und Cityrand-Standorten wurde demgegenüber weniger investiert als üblich. Mit gut 18 % (Topcity) und knapp 15 % (Cityrand) bleiben sie deutlich hinter ihren durchschnittlichen Umsatzanteilen zurück. Vor allem der hohe Anteil der Nebenlagen unterstreicht, dass dem weiteren Entwicklungspotenzial Berlins von den Käufern insgesamt großes Vertrauen entgegengebracht wird.

Mikrostandort Siemensstadt

Das Objekt befindet sich in dem zum Berliner Bezirk Spandau gehörenden Stadtteil Siemensstadt. Der

zentrumsnahe, ehemals industriell geprägte Standort entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem zukunftsweisenden Zentrum von Handel, Gewerbe und Dienstleistung. Der westlich gelegene Bezirk Spandau ist einerseits ein besonders leistungsstarker Wirtschaftsraum, andererseits ein attraktives Wohn- und Ausflugsgebiet mit großen Wald- und Wasserflächen.

Aufgrund ihrer einzigartigen Tradition ist die Siemensstadt ein Standort, der weit über die Grenzen Berlins hinaus bekannt ist. Benannt wurde der Stadtteil nach dem Erfinder Werner von Siemens. In der Siemensstadt liegen die Wurzeln des heutigen Weltkonzerns Siemens. So haben wegweisende Innovationen den Standort geprägt und ihn zum Synonym für Fortschritt und Erfolg gemacht: Die erste elektrische Telegrafie zwischen Berlin und Frankfurt am Main, die erste Dynamomaschine, das erste öffentliche Fernsprechtamt und die erste Straßenbahn der Welt sind untrennbar mit den Namen Siemens und Berlin verbunden.

Traditionell liegen Wohngebiete und Arbeitsstätten in der Siemensstadt eng beieinander. Der Ortsteil ist bis heute von weitläufigen Gewerbe-, Büro-, und Wohngebäuden mit hohem Anteil an Grünflächen geprägt und kann mit angrenzenden Wohngebieten auf eine nahezu eigenständige städtische Infrastruktur zurückgreifen. Teile der Siemensstadt wurden im Juli 2008 als eine von sechs „Siedlungen der Berliner Moderne“ in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Von einem ehemals industriell geprägten Standort entwickelte sich die Siemensstadt im Laufe der Zeit zu einem zukunftsweisenden Zentrum von Handel, Gewerbe und Dienstleistung. Der Teilmarkt Siemensstadt/Spandau liegt knapp außerhalb der Cityrandlagen, in unmittelbarer Nähe zum Zentrums-Stadtteil Charlottenburg, in dem sich die City West befindet. Der Siemens Technopark Berlin im Stadtteil Siemensstadt zeichnet sich

besonders durch seine verkehrsgünstige, fast innerstädtische Lage aus. Die Nähe zur Autobahn, zum ICE-Bahnhof Berlin-Spandau, dazu große Erschließungsstraßen sowie der öffentliche Nahverkehr mit U-Bahn-Stationen der Linie 7 und zwei Buslinien sind für Kunden und Mitarbeiter im Siemens Technopark besonders attraktiv. Im Süden grenzt das Grundstück des Technologiezentrums der BSH unmittelbar an die Spree und verfügt somit über eine attraktive Wasserlage. Eine gute Sichtbarkeit des Verwaltungs- und Forschungszentrums wird von der Stadtautobahn und der ebenfalls südlich verlaufenden ICE-Trasse aus erzielt. Namhafte Firmen wie Diebold Nixdorf Systems GmbH und Osram sind dort angesiedelt.

In dem relevanten Teilmarkt (Nebenlage, nahe Cityrand und westlich von Charlottenburg) betrug die Mietpreisspanne Ende 2022 14 bis 23 Euro/Quadratmeter/Monat. Für den direkt angrenzenden Teilmarkt Charlottenburg (Cityrand) wird die Mietpreisspanne mit 21 bis 35 Euro/Quadratmeter/Monat angegeben.

Die Angaben im Abschnitt „I. Immobilienstandort“ basieren auf von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgewählten Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als vertrauenswürdig erachteten, aber nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen ist ausgeschlossen.

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.

II. Lage des Grundbesitzes

Das Investitionsobjekt besteht aus zwei Gebäuden, einem 2-stöckigen Gebäude aus dem Jahr 1963/1970 und einem im Jahr 2011 fertiggestellten neueren Gebäudekomplex mit sieben Stockwerken. Die Immobilie liegt im Westen von Berlin im Stadtteil Spandau-Siemensstadt im Wohlrabadamm 15.

Das Objekt befindet sich im Stadtbezirk Spandau-Siemensstadt am westlichen Rand des Berliner Stadtzentrums. Der Wohlrabadamm ist im Objektbereich 2-spurig ausgebaut. Das Objekt ist durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 100 (Dreieck Charlottenburg) über innerstädtische Verkehrswege gut zu erreichen. Am Siemensdamm besteht Anschluss an den ÖPNV. Die U-Bahn U7 Siemensdamm liegt in rund 600 m Entfernung. Der Berliner Hauptbahnhof ist rund 8 km entfernt. Für den Individualverkehr bestehen über die A 100 und die in der Nähe verlaufende A 111 gute Anbindungen. Die nächstgelegene Anschlussstelle Berlin-Charlottenburg-Nord der A 100 befindet sich in rund 1 km Entfernung. Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist in 42 Fahrminuten erreichbar.

und zwei Personenaufzüge. Die vertikale Gebäudeerschließung des Altgebäudes erfolgt über vier Treppenhäuser sowie einen Lastenaufzug. Die Gebäude sind über eine überdachte Zuwegung miteinander verbunden.

Der Erhaltungszustand der Gebäude ist als gut einzustufen. Die Ausstattung des Altbaus ist durch die im Jahr 2011 erfolgte Sanierung durchschnittlich bis gut, die Ausstattung des Neubaus gut bis sehr gut.

Es bestehen tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie, die sich insbesondere aus der vorliegenden Nutzungsart als Büro- und Verwaltungsgebäude mit Spezialnutzungen in Teilbereichen (Labor, Logistik, weitere untergeordnete Nebennutzungen) ergeben. Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie ergeben sich aus den Regelungen des bestehenden sowie geplanten neuen Darlehensvertrages. Es liegen aktuell alle für das Anlageobjekt erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

III. Gebäude

Der Neubaukomplex besteht aus einem neueren 7-geschossigen Hauptgebäuderiegel, an den sich nord- und südseitig jeweils drei 6-geschossige Gebäudemodule angliedern. Während sich im Hauptgebäuderiegel der Forschungsbereich befindet, sind in den sechs Gebäudemodulen des Neubaus die Büroflächen angesiedelt. Im älteren Bestandsgebäude befinden sich Büro- und Logistikflächen.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt von Norden über ein Eingangsfoyer im Erdgeschoss. Die vertikale Gebäudeerschließung des Neubaus erfolgt über drei Treppenhäuser, drei Lastenaufzüge

Baubeschreibung**Allgemeine Daten**

Eigentümer	PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG
Grundstücksadresse	Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin (Siemensstadt)
Grundstücksgröße	37.195 m ²
Gebäude 1	2-geschossiges Bestandsgebäude
Baujahr Gebäude 1	1963/1970 (2 Bauabschnitte)
Drittverwendungsfähigkeit Gebäude 1	eingeschränkt nach Umbauten möglich
Gebäude 2	6- bis 7-geschossiges Neubau-Verwaltungs- und -Forschungsgebäude
Baujahr Gebäude 2	2011
Drittverwendungsfähigkeit Gebäude 2	Grundsätzlich gegeben, Forschungsbereiche können in Großraumbüros umgewandelt werden, Einzelbüros wären auch möglich. Technische Infrastruktur ist in den einzelnen Gebäudeteilen individuell nutzbar
Nutz- bzw. Mietflächen	Gesamt: 36.917 m ² Büro (Einzel und Großraum), Kantine, Empfang, Sonstiges: 18.856 m ² Forschung und Entwicklung: 9.602 m ² Büro- und Logistikflächen des Bestandsgebäudes: 8.459 m ²
Stellplätze	384 Pkw-Stellplätze im Außenbereich
Vermietete Fläche	100 %

Nutzflächen**Nutzung des Gebäude 1**

Untergeschoss (teilweise)	Lager/Logistik
Erdgeschoss	Labor, Forschung
Obergeschoss	Büroflächen
Dach	Photovoltaikanlage (Dienstbarkeit); im Eigentum und auf Rechnung eines Dritten, keine Einnahmen

Nutzung des Gebäude 2

Souterraingeschoss	Laborflächen, Kantine mit Zugang zur Terrasse, Küchen- und Nebenräume, Haustechnik und Lagerräume, 1 Gebäudemodul Büroflächen
Gebäudemodule Erdgeschoss	Gebäudeeingang und repräsentatives Eingangsfoyer zwischen Modul 1 und 2, umliegend große Besprechungsräume, Lagerräume, Café-Bereich. 4 Module Bürobereiche
Hauptgebäuderiegel Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss	Überwiegend Labor- und Forschungsbereiche, Auswerteplätze, kleinere Besprechungsräume
Gebäudemodule 1. bis 4. Obergeschoss	6 Module Bürobereiche mit kleinem Besprechungsraum
Hauptgebäuderiegel 5. Obergeschoss	Vorstandsbüros, Besprechungsräume

Baukonstruktion**Gebäude 1**

Tragkonstruktion	Stahlbeton
Dach	Flachdach
Heizung, Klima, Lüftung	Fernwärme, Lüftungsanlage in den Laboren, Warmwasser dezentral über elektr. Zusatzgeräte
Energieausweis	Liegt vor, Endenergieverbrauch Wärme: 85 kWh/m ² a (höher als Verbrauchsvergleichswert), Endenergieverbrauch Strom: 16 kWh/m ² a (niedriger als Verbrauchsvergleichswert)

Gebäude 2

Gründung	WU-Platte, bereichsweise mit Einzel- und Streifenfundamenten
Tragkonstruktion	Stahlbeton-Skelettbau mit WU-Betonaußenwänden
Dach	Flachdachaufbau mit Gefälledämmung, Attiken, Stahlbetonaufkantung mit einer Blechabdeckung
Decken	Hauptgebäude: Spannbetonhohldielen mit Abhängesystem für Technikinstallationen, in den Modulen STB-Massivdecken mit Bauteilaktivierung
Fassade	Fassade aus Glas, Aluminium und Metall, Aluminiumbauelemente als Fensterelemente in Isolierverglasung, außenliegender Sonnenschutz auf der Süd-, West- und der Ostfassade
Innenwände	Tragende Innenwände aus Stahlbeton, leichte nichttragende Trennwände aus Gipskarton, teilweise mit Wandfliesen, teilweise flexibel versetzbar
Türen	Überfälzte Röhrenspantüren in Stahlzarge
Boden	Teppichböden in Büros, sonst Natursteinböden, Fliesen und Parkettböden

Treppenhäuser, Aufzüge	3 Treppenhäuser, 3 Lastenaufzüge, 2 Personenaufzüge, 1 Außenaufzug nachgerüstet
Gebäudezugänge	Untergeschoss: 4 Lastenzugänge plus 4 Terrassenzugänge von der Kantine, Erdgeschoss: Haupteingang mit Foyer Vertikale Erschließung über 3 Treppenhäuser nebst Aufzugsschächten
Heizung, Warmwasser, Klima, Kühlung	Heizung über Wärmepumpen, zusätzlich 2 Gaszentralheizungen für „Spitzen“, weitere Wärmegewinnung aus Prozessabwasser und Abwärmeströmen; klimatisiert; Betonkerntemperierung; Lüftungsanlagen in den Laboren; Warmwasser dezentral über elektr. Zusatzgeräte
Energieausweis	Liegt vor, Endenergieverbrauch Wärme: 50 kWh/m ² a (niedriger als Vergleichswert), Endenergieverbrauch Strom: 242 kWh/m ² a (höher als Vergleichswert)

Nachhaltigkeit

Aufgrund der beabsichtigten langfristigen Orientierung der Immobilieninvestition wird die Berücksichtigung bestimmter ESG-Kriterien zunehmend noch stärker in den Vordergrund rücken (ökologische und soziale Kriterien sowie Fragen einer guten Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – kurz ESG)). Hierzu zählen bei einer Immobilie beispielsweise Wasser- und Energieeffizienz oder die Bau- und Energieeffizienz. Es hat sich eine Vielzahl von Zertifizierungen und Labels etabliert, die interessierten Investoren die Einhaltung verschiedener ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsstandards bei „Ihrer“ Immobilie signalisieren.

Grundsätzlich können neben ökologischen Themen, wie zum Beispiel Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, Gebäude-Energieeffizienz, Abfallmanagement oder auch Wasserverbrauch, auch soziale Themen, wie zum Beispiel Sicherheit am Arbeitsplatz, Arbeitsbedingungen und Mitarbeiterinteressenvertretung, relevant sein. Für den Bereich Governance/gute Unternehmensführung etablieren sich Standards für zum Beispiel Risikomanagement, Whistleblowing oder Transparenz.

Die Investmentgesellschaft als mittelbare Eigentümerin der Immobilie und Vermieterin und der Mieter BSH Hausgeräte GmbH sind sich darüber einig, dass sie bei der Durchführung des Mietverhältnisses möglichst nachhaltige Kriterien berücksichtigen wollen. Es ist dabei insbesondere Ziel der Mietvertragsparteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes mit Ressourcen und Energien schonend und sparsam umzugehen. Daher wurden unter langfristiger Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition bzw. der Vermietung konkrete Maßnahmen zur Anpassung der Immobilie an aktuelle und künftige Umweltstandards im Mietvertrag verbindlich vereinbart. Diese Maßnahmen sollen in den nächsten Jahren (voraussichtlich 2023 bis 2026) umgesetzt werden.

Ein wesentliches Maßnahmenpaket betrifft Maßnahmen zur Energieoptimierung, um die Abhängigkeit von den fossilen Energiequellen weiter zu verringern. Es ist die Installation einer Geothermieanlage in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe vorgesehen. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaukomplexes (und auch auf den südlichen Fassadenflächen) vorgesehen. Für die Umsetzung der Maßnahmen zur Energieoptimierung sind zulasten der Objektgesellschaft

PTB als unmittelbarer Eigentümergesellschaft/Vermieterin 8.000.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer budgetiert. Planung, Beauftragung und Umsetzung obliegen der Objektgesellschaft PTB. Ferner ist zur weiteren Energieoptimierung eine Modernisierung der Aufzugssteuerungen vorgesehen.

Zudem handelt es sich bei der Investmentgesellschaft um ein Finanzprodukt, welches mit ökologischen Merkmalen gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung beworben wird. Daher sind (mittelbar) mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft in eine Immobilie investiert, die folgende Voraussetzung erfüllt:

Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Produktportfolio reicht dabei von Herden, Backöfen und Dunstabzugshauben über Geschirrspüler, Waschmaschinen, Trockner, Kühl- und Gefrierschränke bis hin zu kleinen Hausgeräten wie Staubsaugern, Kaffeevollautomaten oder Küchenmaschinen.

Quelle: www.bsh-group.com

Das Investmentvermögen wird gemäß seiner Anlagestrategie nicht planmäßig in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung investieren.

Weitere Informationen, die nach der Offenlegungsverordnung offenzulegen sind, finden sich insbesondere in Kapitel Q. „Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“.

IV. Mieter

Es besteht ein Mietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH, München, mit einer Laufzeit bis Mitte August 2026. Die Anschlussvermietung ab Mitte August 2026 bis Ende August 2036 ist auf der Basis eines weiteren Mietvertrages mit der BSH Hausgeräte GmbH bereits vereinbart.

Im Jahr 1967 gegründet, gehört die BSH seit 2015 zu 100 % zur Bosch-Gruppe. Muttergesellschaft der BSH ist die Robert Bosch Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gerlingen. Die BSH ist weltweit einer der führenden Hausgerätehersteller. Zusammen mit einem Netz von Vertriebs- und Kundendienstgesellschaften sind etwa 80 Gesellschaften in rund 50 Ländern mit rund 63.000 Mitarbeitenden für die BSH tätig und erzielten im Jahr 2022 weltweit einen Umsatz von 15,9 Milliarden Euro. In 39 Fabriken auf mehreren Kontinenten produziert die BSH das gesamte Spektrum moderner Hausgeräte. Das

H. Rechtliche Grundlagen

I. Investmentgesellschaft

1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Auflegung, Vertriebsanzeige, Rechtsform und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde als Kommanditgesellschaft unter der Firma Paribus Renditefonds XVI GmbH & Co. KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Palmaille 33, am 23. August 2010 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 111984 eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 17. Dezember 2022 wurde eine Umfirmierung der Investmentgesellschaft in Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG beschlossen. Jetziger Sitz der Investmentgesellschaft ist in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Investmentgesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Der beabsichtigte Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft wurde der BaFin am 12. Mai 2023 angezeigt. Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem der erste Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist (Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts maßgeblich).

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

2. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur

gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt, sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere der (mittelbare) Betrieb und die Verwertung, die Vermietung und Verpachtung der im Wohlrabedamm 15 in Berlin gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“ (nachfolgend „Immobilie“). Die Investmentgesellschaft hat hierzu 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG erworben (nachfolgend „Objektgesellschaft PTB“).

Weiterhin hat die Investmentgesellschaft 94,9 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Objektgesellschaft TBV“ und zusammen mit der Objektgesellschaft PTB die „Objektgesellschaften“) erworben. Die Objektgesellschaft TBV ist mit 5,16 % an der Objektgesellschaft PTB beteiligt, die Eigentümerin der Immobilie ist. Die Investmentgesellschaft hält die Immobilie somit mittelbar über die Objektgesellschaften. Daher ist auch das Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an den Objektgesellschaften Gegenstand der Investmentgesellschaft. Die Objektgesellschaften können ggf. weitere Gesellschaften zwecks (teilweiser) Verwaltung der Immobilie gründen bzw. halten und verwalten. Dazu zählen auch Objektgesellschaften, deren Zweck die Verwaltung von Betriebsvorrichtungen ist, die die Immobilie betreffen. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann auch ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt).

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

3. Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Komplementärin der Investmentgesellschaft ist die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 95073 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Die Komplementärin ist – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Sie hat keine Einlage erbracht und ist am Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als Komplementärin der Investmentgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende Komplementärin. Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende Komplementärin.

Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Paribus Capital GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 76594 (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit einer auf dem Kapitalkonto Ia) verbuchten Einlage von 25.000 Euro (auf Kapitalkonto Ia) bzw. Ib) verbuchte Einlagen nachfolgend „Pflichteinlagen“ genannt) bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von 2.500 Euro. Sie ist allein zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie ist berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung

der Investmentgesellschaft von Dritten, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, vornehmen zu lassen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB einen Fremdverwaltungsvertrag abgeschlossen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Treuhandkommanditistin I für die Gesellschaft, die vor dem 31. März 2023 der Investmentgesellschaft beigetreten sind (nachfolgend „Altgesellschafter“ genannt), ist die Paribus Trust GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 95393 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt). Die Treuhandkommanditistin I hat eine ursprüngliche Pflichteinlage in Höhe von 25.000 Euro übernommen und ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes mit einer Haftsumme von insgesamt 3.329.700 Euro in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen.

Nach dem 1. April 2023 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum – frühestens mit Wirkung zum 1. April 2023 – nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft beteiligen. Treuhandkommanditistin für Neugesellschafter mit einer Pflichteinlage von zunächst 2.500 Euro und einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft einzutragenden Haftsumme von zunächst 250 Euro ist ebenfalls die Paribus Trust GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 95393 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“, Treuhandkommanditistin I und Treuhandkommanditistin II gemeinsam „Treuhandkommanditistin“ genannt).

4. Laufzeit der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2035 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten. Die Treuhandkommanditistinnen können die von ihnen gehaltenen Beteiligungen auch teilweise nach Weisung der Treugeber aus wichtigem Grund kündigen.

5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger

Im Folgenden werden die Anteile und die wesentliche Rechtsstellung der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft näher dargestellt, die sich insbesondere aus den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Die vollständigen Anlagebedingungen und der vollständige Gesellschaftsvertrag sind in diesem Verkaufsprospekt im Kapitel N. bzw. im Kapitel O. abgedruckt.

a) Art der Beteiligung

Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft, einer Personengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg. Die Neugesellschafter treten der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II bei.

b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter

Das Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. März 2023 35.742.000 Euro. Mit Ablauf des 31. März 2023 erfolgte durch die geschäftsführende Kommanditistin eine Herabsetzung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft in dem Umfang, in dem

Altgesellschafter bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Nach erfolgter Herabsetzung beträgt das Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes 29.355.000 Euro.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2024 berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Erhöhungskapital nach eigenem Ermessen herabzusetzen, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2024 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschaftsbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase nach eigenem Ermessen um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2024 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschaftsbeschlusses bedarf es hierzu ebenfalls nicht.

Den Altgesellschaftern wird ein erstrangiges Bezugsrecht (nachfolgend „erstrangiges Bezugsrecht“ genannt) auf eine Übernahme eines ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft entsprechenden Teils des Erhöhungskapitals gewährt. Das Bezugsrecht ist in einer Zeichnungssumme auszuüben, die ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar ist. Soweit Altgesellschafter ihr erstrangiges Bezugsrecht nicht innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist ausüben, können andere Altgesellschafter, die ihr erstrangiges Bezugsrecht ausgeübt haben, sich über den Umfang des erstrangigen Bezugsrechts hinaus innerhalb einer von

der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist an dem Erhöhungskapital beteiligen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist ein Erhöhungskapital in Höhe von 66.500.000 Euro geplant. Die Bezugsfrist zur Ausübung der Bezugsrechte ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bereits abgelaufen. Altgesellschafter haben Bezugsrechte im Umfang von insgesamt 10.243.000 Euro an dem geplanten Erhöhungskapital (Zeichnungskapital) ausgeübt und sind nunmehr bezüglich dieses übernommenen Kapitals zugleich Neugesellschafter II. Hiervon wurden 5.000.000 Euro durch die geschäftsführende Kommanditistin übernommen.

Weiterhin ist die geschäftsführende Kommanditistin während der Laufzeit der Investmentgesellschaft berechtigt, das Gesellschaftskapital heraufzusetzen, um a) die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um mehr als 10 % der Grundfläche oder b) den Neubau eines zweiten Gebäudes zu finanzieren, sofern durch diese Kapitalerhöhung nicht unmittelbar Grunderwerbsteuer entsteht.

Nach dem 1. April 2023 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages (vgl. Kapitel O.) an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Neugesellschafter beteiligen sich regelmäßig an der Investmentgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren. Die

Treuhandkommanditistin II ist von den Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Investmentgesellschaft als Treugeber bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft anzunehmen.

Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, abweichend von § 6 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages Neugesellschafter nicht als Treugeber, sondern als Direktkommanditisten in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, wobei die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind. Insofern ist die Treuhandkommanditistin II von den Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin das Angebot eines Neugesellschafters auf (unmittelbaren) Beitritt zur Investmentgesellschaft als Kommanditist bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft anzunehmen und die erforderlichen Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Die Treuhandkommanditistin II nimmt diese grundsätzlich einmal monatlich zum Letzten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des beitretenen Kommanditisten besteht. Der beitreten Kommanditist verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II informiert über seinen Beitritt unterrichtet. Das Angebot und die Annahme des Beitritts kann in Schrift- oder Textform (insbesondere auch digital über eine Zeichnungsplattform) erfolgen.

Der Ausgabepreis für Anteile an der Investmentgesellschaft für einen nach dem 1. April 2023 beitretenen Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages von bis zu 5 % und muss mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag ist nur von den Neugesellschaftern I geschuldet.

Der Ausgabepreis ist festgelegt und einmal mit diesem Verkaufsprospekt veröffentlicht (vgl. Seite 62).

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft nur Anleger im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB beitreten, das heißt solche Anleger,

- die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro (exkl. Ausgabeaufschlag) zu investieren,
- die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB),
- deren Sachverstand, deren Erfahrungen und Kenntnisse die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet hat, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB),
- bei denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapital-

verwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass sie in der Lage sind, ihre Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken zu verstehen, und dass eine solche Verpflichtung für die betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB),

- denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

Auf Altgesellschafter und Neugesellschafter II sind die vorstehend genannten Anforderungen nicht anwendbar.

Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ist für Neugesellschafter I ausgeschlossen. Ausgeschlossen von einer Beteiligung als Anleger sind ferner sämtliche Personen, die in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische, kanadische und/oder russische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind. Weitere Einzelheiten sind in § 5 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

Die Pflichteinlage und die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Kommanditisten müssen stets im Verhältnis 100:10 zueinander stehen. Dies gilt für Treuhandkommanditisten entsprechend. Durch die Eintragung der jeweiligen Kommanditisten in das Handelsregister wird die Haftung dieser Kommanditisten den Gläubigern des Investmentvermögens gegenüber auf ihre in das Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die Haftung ist ausgeschlossen, sobald die Haftsumme in das Investmentvermögen eingelegt wird (vgl. §§ 171 ff. HGB). Werden die Einlagen durch Auszahlungen (insbesondere Entnahmen) jedoch unter die Haftsumme gemindert, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Das gilt auch, soweit Auszahlungen (Entnahmen) getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist (vgl. § 172 Absatz 4 in Verbindung mit § 171 Absatz 1 HGB). Bei Konkretisierung der Haftung (zum Beispiel Illiquidität des Investmentvermögens) wären insofern erhaltene Auszahlungen (Entnahmen) von den Kommanditisten ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

Die von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie zusätzlich der von Neugesellschaftern I übernommene Ausgabeaufschlag sind zehn Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. April 2023 einzuzahlen. Die Einzahlungen der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie eines nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages geschuldeten Ausgabeaufschlags erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft.

Erfüllt ein Neugesellschafter seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende

Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Kommanditisten wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft verlangen, dass der gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Investmentgesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit diesem Auslagenerstattungsanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Investmentgesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben, spätestens jedoch mit Liquidation der Investmentgesellschaft. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten insoweit nicht zu, wie er seine Einzahlungsverpflichtung nicht erbracht hat. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung des Beteiligungsbetrages bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die Regelungen gemäß § 8 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Wird die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft vorzeitig geschlossen, werden keine Beitrittserklärungen mehr angenommen.

Im Innen- und Außenverhältnis treten die gemäß § 5 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages beitretenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Absatz 1 BGB) der Eintragung ihrer

Haftsumme in das Handelsregister der Investmentgesellschaft bei (vgl. § 152 Absatz 4 KAGB), wobei die Zeichnung eines Neugesellschafters frühestens zum 1. April 2023 wirksam wird.

c) Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

Es werden zwei Anteilklassen (Anteilkategorie 1 und Anteilkategorie 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung, des Anteils am Liquidationserlös und der Auszahlungen; vgl. insbesondere § 17 des Gesellschaftsvertrages). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 Satz 4 KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die Investmentgesellschaft nach dem Prinzip der Gleichbehandlung und stellt so insbesondere sicher, dass die Anleger der Investmentgesellschaft gemäß § 26 Absatz 2 Nr. 6 KAGB fair behandelt werden. Entscheidungsprozesse und Strukturen der Investmentgesellschaft sind so ausgerichtet, dass bestimmte Anleger nicht zulasten anderer Anleger bevorzugt werden.

Für Stiftungen gelten besondere Anforderungen an die Berichterstattung, die im Kapitel „M. Zeichnungshinweise“, Abschnitt I. dargestellt sind. Eine Ungleichbehandlung der Anleger ist hiermit nicht verbunden, da diese besondere Berichterstattung nur den be-

sonderen stiftungsrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt und allen Anlegern zur Verfügung gestellt wird.

Darüber hinaus hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene organisatorische Maßnahmen ergriffen, um eine faire Behandlung der Anleger sicherzustellen. Entscheidungsprozesse und organisatorische Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind dementsprechend ausgerichtet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ferner eine Reihe von Verfahren und Richtlinien implementiert, um die faire Behandlung der Anleger gewährleisten zu können. Insbesondere wird die faire Behandlung der Anleger durch ein internes Beschwerdemanagementsystem gewährleistet. Für eingehende Beschwerden sind innerhalb dieses Systems Bearbeitungs- und Reaktionsfristen vorgegeben.

d) Hauptmerkmale der Anteile

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind die im Folgenden näher beschriebenen Hauptmerkmale, das heißt die Rechte und Pflichten der Anleger, verbunden. Dies sind die Rechte auf Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie Auszahlung von freier Liquidität nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages, das Stimmrecht bei Beschlussfassungen in Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft, das Recht auf abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses und auf Prüfung von dessen Richtigkeit unter Einsicht in die Bücher der Investmentgesellschaft, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft, auf (grundsätzliche) Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und auf Beteiligung am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft sowie die Pflichten zur Einlageleistung zzgl. Ausgabeaufschlag (nur für Neugesellschafter I) und die Eintragung der Haftsumme im Handelsregister von 10 % der Pflichteinlage.

Die mit der Beteiligung verbundenen Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung. Anleger, die sich nur mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II.

Neben den Anlegern stehen grundsätzlich die gleichen Rechte ebenfalls der Komplementärin der Investmentgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin I und II – soweit dies in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder diesem Verkaufsprospekt nicht abweichend dargestellt ist (vgl. zum Beispiel Zustimmungserfordernis der geschäftsführenden Kommanditistin, § 18 Absatz 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages) – zu. Diese haben im Wesentlichen die gleichen Rechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages. Die geschäftsführende Kommanditistin hat jedoch zusätzlich das Recht, sofern ein Gesellschafter einen Vertrag über die Veräußerung seiner Beteiligung schließt und durch die Vollziehung des Übertragungsvertrages Grunderwerbsteuer ausgelöst werden würde, in diesem Fall eine Gesellschaft der Paribus-Gruppe zu benennen, die ein Vorkaufsrecht hat. Sofern im Folgenden von den Rechten der Anleger gesprochen wird, gilt dies für die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin I und II entsprechend, sofern sich aus den konkreten Ausführungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nichts anderes ergibt.

Gesellschafter, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 31. März 2023 beteiligt waren (Altgesellschafter), haben entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ein

Sonderentnahmerecht auf ihren Beteiligungsbetrag. Dieses Recht haben Neugesellschafter, die ab dem 1. April 2023 der Investmentgesellschaft beitreten, bezogen auf ihren Zeichnungsbetrag nicht.

aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen

Die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung der Zeichnungsbeträge der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8 % des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals wird vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen und nach dem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Auszahlungen an die Neugesellschafter I berücksichtigt.

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 wird anhand eines Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. März 2023 geltenden Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. April 2023 gilt Folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung

gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, das Geschäftsjahr 2024 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2025, das heißt, die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt.

Die Vergütungs- und Auslagenersatzansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistinnen sowie die Vergütungen aus den in § 13 Absatz 8 lit. a) bis d) des Gesellschaftsvertrages genannten Verträgen sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Investmentgesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.

Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, kann gemäß § 152 Absatz 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen und kann von etwaigen Gläubigern der Investmentgesellschaft zurückgefordert werden. Vor der Zustimmung ist der betroffene Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Rückgewähr oder Auszahlung den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert. Bei mittelbarer Beteiligung über eine Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

Das Sonderentnahmerecht der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft spätestens fällig zum 31. Dezember 2024 und bei Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit spätestens fällig zum 31. Dezember 2025. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 enthalten sind. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der

Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

bb) Stimmrecht und Mitwirkung bei Beschlussfassungen

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Komplementärin sind bzw. waren berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und dem anschließenden Management bzw. der Verwaltung der Investmentgesellschaft erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere der Abschluss der nachfolgend genannten Verträge über die Inanspruchnahme von Leistungen durch die Investmentgesellschaft mit den in § 16 des Gesellschaftsvertrages sowie mit den in den Anlagebedingungen genannten Vergütungen bzw. der Erlass der Anlagebedingungen selbst:

- Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin II,
- Erlass der Anlagebedingungen,
- Verwaltungsvertrag hinsichtlich der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Eigenkapitalbeschaffungsvertrag mit der Paribus Invest GmbH,
- Abschluss von Darlehensverträgen und Belastung von Vermögensgegenständen in den Grenzen des § 263 KAGB,
- Fremdkapitalstrukturierungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Verwahrstellenvertrag,
- auf Ebene der Objektgesellschaft PTB Objektverwaltungsvertrag mit der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH,
- Durchführung von baulichen Maßnahmen der Immobilie auf Ebene der

Objektgesellschaft PTB im Zusammenhang mit dem jeweiligen Mietvertrag.

Im Übrigen beschließen die Anleger der Investmentgesellschaft in den im Gesellschaftsvertrag und im Gesetz vorgesehenen Fällen. Sie sind insbesondere zuständig für folgende Beschlussfassungen:

- (i) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses;
- (ii) Entlastung der Komplementärin, der Treuhandkommanditistinnen sowie der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre jeweiligen Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr;
- (iii) Verwendung des Jahresergebnisses;
- (iv) Bestellung eines Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2024. Für das Geschäftsjahr 2023 (inkl. des Zwischenabschlusses) wird der Abschlussprüfer durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bestellt;
- (v) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- (vi) Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft;
- (vii) Verkauf oder Übertragung des gesamten oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens oder Einräumung eines Rechts daran, mit Ausnahme von Tochter- und Schwestergesellschaften der Investmentgesellschaft, die zur Durchführung einer Bauverdichtung genutzt worden sind;
- (viii) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlichen Anlegerrechte führen;
- (ix) alle sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Anlegenheiten, einschließlich der

Beschlussfassungen über die in § 13 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages aufgeführten Rechtsgeschäfte und Handlungen.

Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehender Ziffer (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2035 hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Für eine Änderung, nicht jedoch den erstmaligen Erlass der Anlagebedingungen gemäß vorstehender Ziffer (viii), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Anteile auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die BaFin. Im Übrigen werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die ggf. auf Ebene einer Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich eventueller Rechte von Minderheitsgesellschaftern einer Objektgesellschaft.

Ein ganzer Anteil Altgesellschafter und ein ganzer Anteil Neugesellschafter gewähren jeweils eine Stimme. Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf das Kapitalkonto Ia) eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft. Der Anteil Neugesellschafter entspricht dem Ausgabepreis für jeweils

einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil.

Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen ferner der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- Der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bzw., sofern vorhanden, von Beteiligungen an anderen Unternehmen/ Objektgesellschaften sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zum Gegenstand haben, jedoch mit Ausnahme der Belastung gemäß § 13 Absatz 8 lit. e) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt 1.000.000 Euro;
- die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
- Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern, ausgenommen der Abschluss von Verträgen gemäß § 13 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages;
- der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechtes daran;
- Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen

Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Investmentgesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Das Vorstehende gilt entsprechend für Rechtsgeschäfte, soweit sie auf Ebene einer Objektgesellschaft vorgenommen werden.

Die Anleger sind zur Zustimmung zu einer Maßnahme im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses verpflichtet, wenn die betreffende Maßnahme aus aufsichtsrechtlichen und/oder regulatorischen Gründen, insbesondere nach Vorgabe des KAGB oder nach Weisung der BaFin, erforderlich ist.

Die Beschlussfassung der Altgesellschafter vom 17. Dezember 2022 stand u. a. teilweise unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Investmentgesellschaft von der BaFin bis spätestens zum 31. August 2023 die Genehmigung nach § 316 KAGB erhält, neue Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde die geschäftsführende Kommanditistin u. a. für den Fall, dass diese Genehmigung nicht bis zum 31. August 2023 vorliegen sollte, rein vorsorglich ermächtigt – aber nicht verpflichtet –, die Immobilie ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu veräußern. Dieser seinerzeit vorsorglich gefasste „Vorratsbeschluss“ bezüglich eines etwaigen Verkaufes der Immobilie stand nicht unter einer aufschiebenden Bedingung und ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verkaufsprospektes weiterhin wirksam.

Es findet jährlich, erstmals im Jahr 2023, bis zum 31. Dezember mindestens eine Gesellschafterversammlung statt. Die geschäftsführende Kommanditistin wird die ordentliche Gesellschafterversammlung an einem von ihr zu bestimmenden Ort am Sitz der Investmentgesellschaft einberufen. Sie wird sich mit den Treuhandkommanditistinnen abstimmen und so sicherstellen, dass die Treugeber zeitgleich wie die Direktkommanditisten informiert

werden können. Die Einberufung erfolgt gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 1 KAGB unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform mit einer Frist von drei Wochen, maßgeblich ist das Datum der Absendung. Der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr mit der Vertretung beauftragten und bevollmächtigten Dritten geleitet. Das Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung wird vom Versammlungsleiter unterschrieben und dem Anleger gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 2 KAGB in Kopie übersandt. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditisten ordnungsgemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistinnen anwesend bzw. vertreten sind. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Beiratsmitglieder dürfen an jeder Gesellschafterversammlung teilnehmen oder einen Vertreter entsenden.

Soweit nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, können stattdessen auch Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sofern sämtliche Gesellschafter an diesem Abstimmungsverfahren beteiligt werden und nicht Kommanditisten, deren Kommanditeinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht, schriftlich die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin verlangen. Im Rahmen des schriftlichen Verfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin eine Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten/Treugeber liegen darf. Der Tag der Absendung

sowie der Tag des Zuganges der Einberufung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat alle Abstimmungspunkte, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Adresse und Fax-Nr. zur Stimmabgabe aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit fristgerechtem Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Investmentgesellschaft wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Poststempel bzw. der Faxeingang maßgeblich. Die Stimmen können in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail abgegeben werden. Stimmen, die per Brief mit einem späteren Poststempel oder per E-Mail mit einem späteren Versanddatum als dem des letzten Abstimmungstages eingehen, werden als Stimmenthaltung gewertet. Gleiches gilt für Stimmen, die per Telefax erst nach Ablauf des letzten Abstimmungstages eingehen. Die Regelungen über die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten im Übrigen entsprechend.

Außerordentliche Beschlussfassungen in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Verfahren finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin oder einer Treuhandkommanditistin oder auf Antrag von Kommanditisten statt, deren Pflichteinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht. Die geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung nach ihrer Wahl entweder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren herbei. Die Frist für die Zeit zwischen Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung und Aufforderung zur Abgabe der Stimmen im schriftlichen

Verfahren und der Abhaltung beträgt in diesem Fall sieben Tage nach Versand der Beschlussfassungsunterlagen. § 18 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages gilt ansonsten entsprechend.

Der Gesellschafter kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Verwandten ersten oder zweiten Grades, einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist zulässig, sofern der Bevollmächtigte oder ein von ihm geführtes Unternehmen nicht im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft oder zu ihren Gründungsgesellschaftern oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann der Vertretung durch andere als die vorgenannten Personen nach ihrem Ermessen widersprechen.

Den Kommanditisten und Treugebern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft in angemessener Frist in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail – sofern dieses entsprechend den Regelungen des KAGB ausreichend ist, in Textform – mitgeteilt. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage gegen die Investmentgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und den schriftlichen Beschlussfassungen teilzunehmen; sie sind von den Treuhandkommanditistinnen bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Investmentgesellschaft insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind.

Soweit Treugeber durch eine Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist diese Treuhandkommanditistin berechtigt und verpflichtet, die anteilig für den jeweiligen Treugeber auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen der Treugeber an eine Treuhandkommanditistin zur Ausübung ihrer Stimmrechte vor, wird sich die betroffene Treuhandkommanditistin insoweit der Stimme enthalten. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die jeweilige Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

cc) Recht auf Auskunft

Den Kommanditisten und den Treugebern stehen die Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu. Sie sind berechtigt, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Fotokopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Betrieb der Investmentgesellschaft und der Vertragspartner nicht beeinträchtigen. Die Kommanditisten und Treugeber sind verpflichtet, die Informationen, die ihnen im Rahmen des Einsichtsrechts und der laufenden Information durch die Investmentgesellschaft oder in deren Auftrag zugehen, vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber dritten Personen offenzulegen.

dd) Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft

Es bestehen keine regelmäßigen Rückgaberechte der Anleger, da kein ordentliches Kündigungsrecht besteht. Es werden daher weder Maßnahmen ergriffen, um die Rücknahme der Anteile vorzunehmen, noch werden Rücknahmepreise regelmäßig berechnet und veröffentlicht (siehe zum Liquiditätsmanagement auch Kapitel K., Abschnitt „III. Liquiditätsmanagement“).

ee) Beendigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und Rückgabeabschlag

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger oder durch die Treuhandkommanditistin für einen Anleger ist ausgeschlossen. Ein Rückgabeabschlag wird insoweit nicht erhoben.

Ein Kommanditist scheidet automatisch unter Fortsetzung der Investmentgesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Investmentgesellschaft aus, wenn

- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
- er gemäß § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichtzahlung der Einlage aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschlussbeschluss wurde;
- er gemäß § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichterfüllung seiner Pflichten nach dem GWG aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschlussbeschluss wurde.

Ein Gesellschafter kann neben den Fällen von § 8 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages auch dann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn

- die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;
- seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Gesellschafter, durch dessen Beteiligung an der Investmentgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gefährdet werden kann, sowie einen Gesellschafter nach § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft durch eine Erklärung in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss ist auch zulässig, soweit ein Neugesellschafter die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB nicht erfüllt. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten.

Mit Ausnahme des Ausschlusses gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 sowie § 23 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 27 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages Anwendung findet –, und zwar auch, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde.

Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin gemäß § 22 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, so bestellen die Gesellschafter unverzüglich die von der ausscheidenden Komplementärin beigebrachte juristische Person als neue Komplementärin, mit der die Investmentgesellschaft fortgesetzt wird. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

Scheidet eine Treuhandkommanditistin gemäß § 23 Absatz 1 oder Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber fortan entsprechend § 12 Absatz 3 f. des Gesellschaftsvertrages unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

Durch das Ausscheiden eines Anlegers wird die Investmentgesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungsguthaben als Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis VI mit Ausnahme des Kapitalkontos IV). Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte,

soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nehmen ausscheidende Kommanditisten nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.

Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 23 Absatz 1 lit. a), lit. b) oder d) oder § 23 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

Die Höhe des Abfindungsanspruches wird in den vorgenannten Fällen von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.

Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist.

Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Investmentgesellschaft

ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuzahlen. Insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31. März 2023 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2024 auszuzahlen. Die Frist verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase gemäß § 6 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Ein fälliger Anspruch ist mit 1 Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen. Vorstehende Regelungen zur Abzinsung gelten nicht für die Abfindungsguthaben der mit Ablauf des 31. März 2023 kündigenden Altgesellschaftler. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Investmentgesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

In Fällen der nicht erfüllten Einzahlungsverpflichtung nach § 8 Absatz 4 in Verbindung mit § 23 Absatz 1 lit. c) des Gesellschaftsvertrages erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenerstattungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages entspricht.

Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Investmentgesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 26 des Gesellschaftsvertrages beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am

Liquidationserlös entsprechend § 26 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages um. Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Investmentgesellschaft bzw. der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

gg) Beteiligung am Liquidationserlös

Nach Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft und etwaiger Verlängerungen der Grundlaufzeit wird die Investmentgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin liquidiert. Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft beendet und liquidiert werden.

Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen

der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:

- Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
- danach erhalten die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütungen sowie ggf. ihre Auslagenerstattungen; ggf. ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Altgesellschaftler, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ausgekehrt.

Die Gesellschafter haften nach Beendigung der Liquidation gemäß § 161 Absatz 4 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

hh) Ausschluss der Nachschusspflicht

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage eines Direktkommanditisten kann nur mit seiner Zustimmung beschlossen werden. Die Anleger übernehmen weder gegenüber anderen Anlegern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschusspflichten, die über die Verpflichtung zur Leistung des Ausgabepreises (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag)

hinausgehen (vgl. § 152 Absatz 3 KAGB). Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt. Die Anleger sind gemäß § 152 Absatz 3 KAGB nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage. Entsprechendes gilt für die über die Treuhandkommandistin beteiligten Treugeber.

ii) Pflicht zur Einlageleistung

Die Anleger sind zur Leistung des Ausgabepreises (Zeichnungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) verpflichtet (vgl. hierzu Kapitel H., Abschnitt I., Ziffer 5. lit. „d) Hauptmerkmale der Anteile“).

e) Rechtsverhältnis/ Rechtsstreitigkeiten

Das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Investmentgesellschaft richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag (für Neugesellschafter mit der Paribus Trust GmbH) und den Anlagebedingungen, welche als Anlagen (vgl. Kapitel N., Kapitel O. und Kapitel P.) dem Verkaufsprospekt beigelegt sind. Der Gesellschaftsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investmentgesellschaft. Es ist im Gesellschaftsvertrag keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten.

Nach Maßgabe von § 342 KAGB können Anleger jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Beschwerden sind in Textform bei der BaFin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Sofern ein Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem KAGB an diese Schlichtungsstelle wenden. Die Adresse der BaFin-Schlichtungsstelle lautet: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Schlichtungsstelle, Referat ZRC 3, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: +49 228 4108-0, Telefax: +49 228 4108-62299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de. Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist für den Verbraucher kostenfrei. Weitere Einzelheiten können nachfolgender Internetadresse entnommen werden: www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreitschlichtung/StreitschlichtungBaFin/Streitschlichtung-BaFin_node.html

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Verbraucher im Sinne des § 13 BGB unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank – Schlichtungsstelle –, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefon: +49 69 9566-33232, Telefax: +49 69 709090-9901, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Beschwerden an die Schlichtungsstellen sind jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen

in Textform (zum Beispiel Schreiben, E-Mail, Fax) zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat jeweils insbesondere zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch noch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die unter den jeweils genannten Adressen erhältlich oder auf der jeweils angegebenen Internetseite online abrufbar ist.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzverordnung. Da die Investmentgesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

6. Übertragung und Handelbarkeit von Anteilen

a) Übertragung von Anteilen

Die Übertragung von Kommanditanteilen im Wege der Sonderrechtsnachfolge ist nur mit schriftlicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommandistin möglich und der Eintragung des

neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der jeweils für einen veräußernden Anleger zuständigen Treuhandkommanditistin nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn durch die Verfügung Grunderwerbsteuer – auch auf Ebene einer Treuhandkommanditistin – ausgelöst werden würde.

Sofern ein Gesellschafter (nachfolgend „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt (nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), und durch die Vollziehung des Übertragungsvertrages Grunderwerbsteuer – auch auf Ebene der Treuhandkommanditistin – ausgelöst werden würde, steht einer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht

fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte bedarf nicht der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin.

Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer als Kommanditist fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft gilt gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund.

b) Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist wie folgt eingeschränkt:

Die Übertragung der Anteile ist zunächst von der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. bei Treugebern von der Zustimmung der Treuhandkommanditistin abhängig. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist zudem dadurch eingeschränkt, dass ein Vorkaufsrecht durch Unternehmen der Paribus-Gruppe gemäß § 20 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages besteht für den Fall, dass eine Übertragung Grunderwerbsteuer auslösen würde. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ferner dadurch eingeschränkt, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kein geregelter Markt für Beteiligungen an Investmentvermögen besteht. Die damit zusammenhängenden Risiken sind in Kapitel E., Abschnitt „I.

Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)“ dargestellt.

c) Volatilität

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert, können die Anteile der Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität aufweisen.

d) Wertpapierindex

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in keinem Wertpapierindex abgebildet. Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes weder an Börsen noch an sonstigen organisierten Märkten gehandelt oder in diese einbezogen.

7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft auf der Basis der Entwicklung eines Nettoinventarwertes kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht angegeben werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Für die Zwecke der Prognoserechnung wurde lediglich ein vorläufiger Wert zum 31. März 2023 für die in den Anwendungsbereich des KAGB zu überführende Investmentgesellschaft errechnet. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2023. Bisherige Wertentwicklungen sind kein Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung.

II. Objektgesellschaften

Objektgesellschaft PTB

1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Gründung und Rechtsform

Bei der Objektgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft unter der Firma PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, welche am 22. April 2009 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 109994 eingetragen wurde. Die Objektgesellschaft unterliegt deutschem Recht. Das Geschäftsjahr der Objektgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

2. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Objektgesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere der Erwerb und die Errichtung, der Betrieb und die Verwertung, die Vermietung und Verpachtung der im Wohlrabedamm 15 in Berlin gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“, sowie die Entwicklung und Durchführung von Immobilienprojekten und die Beteiligung als Gesellschafter an Gesellschaften, deren Zweck mit dem Gesellschaftszweck der Gesellschaft vergleichbar ist.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden und zu dessen Erreichung notwendig und zweckmäßig erscheinenden Geschäfte und Handlungen vorzunehmen oder durch Dritte ausführen zu lassen. Sie ist ferner berechtigt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen Unternehmen zu beteiligen.

Die Objektgesellschaft hat bereits Grundbesitz an der Immobilie, das heißt dem Grundstück in Berlin-Spandau,

Wohlrabedamm 15, eingetragen in dem Grundbuch des Amtsgerichts Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 43416, erworben.

3. Gesellschafter der Objektgesellschaft und Gesellschaftskapital

Kommanditistin der Objektgesellschaft ist die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage von 8.820.000 Euro und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 75.200 Euro.

Komplementärin der Objektgesellschaft ist die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 95073 (nachfolgend „Komplementärin der Objektgesellschaft“). Die Komplementärin der Objektgesellschaft ist von der Geschäftsführung grundsätzlich und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Objektgesellschaft ausgeschlossen. Sie hat keine Einlage erbracht und ist am Vermögen der Objektgesellschaft nicht beteiligt.

Weitere Kommanditistin der Objektgesellschaft ist die TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 112812, mit einer Pflichteinlage von 480.000 Euro und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 4.800 Euro (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft“). Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie ist zur Einzelvertretung befugt.

4. Laufzeit der Objektgesellschaft und Kündigung

Die Objektgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Gesellschafter der Objektgesellschaft können ihr Gesellschaftsverhältnis ordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmals zum 31. Dezember 2022, kündigen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

5. Geschäftsführung und Vertretung

Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Komplementärin der Objektgesellschaft ist nur zur Geschäftsführung berechtigt, soweit die Vornahme einer Geschäftsführungsmaßnahme zur Abwendung von Nachteilen für die Gesellschaft unaufschiebbar ist, ihr im Rahmen des Gesellschaftsvertrages ausdrücklich bestimmte Geschäftsführungsmaßnahmen zugewiesen sind oder sie aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen zur Geschäftsführung verpflichtet ist.

Zur Vertretung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Sie hat durch den Gesellschaftsvertrag Generalvollmacht erteilt bekommen. Die Komplementärin wird ihre Vertretungsmacht grundsätzlich nur im Rahmen ihrer zustehenden Geschäftsführungsbefugnis ausüben.

Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin der Objektgesellschaft und ihre jeweiligen Organe sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

6. Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

Die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft bedarf zu folgenden Geschäften und Geschäftsführungsmaßnahmen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- Erwerb, Veräußerung oder dingliche Belastung von Grundstücken
- Verträge über die Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken
- Darlehensverträge, die einen Betrag von 100.000 Euro im Einzelfall oder aber im Kalenderjahr in der Summe 250.000 Euro übersteigen
- Verträge, die eine Beteiligung am Ergebnis oder am Vermögen der Gesellschaft zum Gegenstand haben
- Vornahme von Rechtsgeschäften, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Objektgesellschaft hinausgehen oder mit dem Zweck der Gesellschaft unvereinbar sind

Für Verfügungen über die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft, für Verfügungen über Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft sowie für Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft ist die vorherige Zustimmung der für die Investmentgesellschaft bestellten Verwahrstelle erforderlich.

7. Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse der Objektgesellschaft werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und betreffen insbesondere:

- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Entscheidung über zustimmungspflichtiges Rechtsgeschäft
- Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses, soweit gesetzlich vor-

geschrieben

- Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie Verwendung des Jahresergebnisses
- Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin
- Auflösung bzw. Liquidation der Gesellschaft

8. Vermögensaufstellung

Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, Vermögensaufstellungen

- auf den Zeitpunkt der Bewertung gemäß § 272 KAGB bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und der Verwahrstelle einzureichen,
- einmal jährlich anhand des von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses der Objektgesellschaft prüfen zu lassen.

Sollten die vorstehend dargestellten regulatorischen Anforderungen (insbesondere gemäß §§ 271, 272 KAGB) sich ändern, so hat die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft anstelle der Verpflichtungen die sodann geltenden Anforderungen für die Objektgesellschaft zu erfüllen.

9. Informations- und Kontrollrechte

Die Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten bestimmen sich nach § 166 HGB.

10. Ergebnisverteilung, Entnahmen, Auszahlungen

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

Die Gesellschafterversammlung beschließt auf Vorschlag der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft unter Berücksichtigung der

Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung über Auszahlungen (Entnahmen) der Objektgesellschaft. Grundsätzlich sind sämtliche entnahmefähigen Gewinne und Liquiditätsüberschüsse unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zur Auszahlung vorzusehen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen oder – unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve – zur Sicherstellung einer ordentlichen Geschäftsführung benötigt werden oder die Objektgesellschaft etwas anderes beschließt. Entnahmen erfolgen auch, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

11. Verfügung über Kommanditanteile

Eine Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen bedarf der Zustimmung aller Gesellschafter der Objektgesellschaft.

12. Ausscheiden aus der Objektgesellschaft

Ein Gesellschafter scheidet zudem aus der Objektgesellschaft aus, wenn

- a) das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt wird,
- b) über sein Vermögen oder seinen Nachlass das Insolvenzverfahren eröffnet, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt oder der Geschäftsanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird, sofern die geschäftsführende Kommanditistin dies verlangt.

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Objektgesellschaft nicht aufgelöst, sondern sie wird von den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

13. Liquidation der Objektgesellschaft

Die Gesellschafter können jederzeit einstimmig die Auflösung der Objektgesellschaft beschließen. Im Fall einer Auflösung ist die Objektgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft zu liquidieren. Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens (Liquidationserlös) wird nach Begleichung der Verbindlichkeiten an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen verteilt.

14. Anwendbares Recht; Gerichtsstand

Der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft (Hamburg), soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Objektgesellschaft TBV

Bei der Objektgesellschaft handelt es sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königsstraße 28, welche am 24. Februar 2010 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 112812 eingetragen wurde. Die Objektgesellschaft unterliegt deutschem Recht. Das Geschäftsjahr der Objektgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft (Hamburg).

Gegenstand der Objektgesellschaft sind der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und zur Verwaltung des eigenen Gesellschaftsvermögens sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung in Handelsgesellschaften, insbesondere

an der PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG.

Die Gesellschaft ist zur Vornahme aller Geschäfte berechtigt, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind. Sie ist ferner berechtigt, gleiche oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an ihnen zu beteiligen oder ihre Geschäfte zu führen.

Das Stammkapital beträgt 48.000 Euro. Die Anteile am Kapital werden in Höhe von 94,9% von der Investmentgesellschaft gehalten und in Höhe von 5,1% von der BAYSID Invest GmbH & Co. KG, Hamburg. Die Gesellschafter haben spätestens bis zum Ablauf der ersten acht Monate des Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung des vergangenen Geschäftsjahres zu beschließen.

Die Objektgesellschaft TBV hält 5,16% der Anteile an der Objektgesellschaft PTB und übt bei dieser die Funktion der geschäftsführenden Kommanditistin aus.

III. Kaufvertrag Immobilie, Mietverträge

1. Kaufvertrag Immobilie

Die Objektgesellschaft PTB hat mit Notarurkunde (UR-Nr. 88/2010 des Notars Maximilian Fischer, Wedel) vom 24. Februar 2010 (einschließlich der Bezugsurkunden, nachfolgend zusammenfassend „Kaufvertrag“) einen Kaufvertrag über Teilflächen von insgesamt rund 40.245 m² des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Rohrdamm 7 in Berlin, bei Ankauf eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Spandau, Blatt 20290, lfd. Nr. 15 (Flurstück 163), lfd. Nr. 14 (Flurstück 165) und lfd. Nr. 17 (Flurstück 167) sowie Blatt 40043, lfd. Nr. 13 (Flurstück 152) (vorbezeichnete

Flurstücke gemeinsam „Flurstücke Rohrdamm“), zu einem Kaufpreis von 3.550.000 Euro abgeschlossen. Die Flurstücke Rohrdamm sind im Jahre 2010 auf das Grundbuch von Spandau, Blatt 43416 mit einer jetzigen Grundstücksgröße (nach Neuvermessung und Übertragung des Flurstücks 199) von 37.195 m² mit der jetzigen Anschrift Wohlrabedamm 15 übertragen worden und haben andere Flurstücksnummern erhalten.

Verkäuferin war die „Siemens Technopark Berlin GmbH & Co. KG“ (nachfolgend „Verkäuferin“).

Die Flurstücke Rohrdamm enthielten zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses verschiedene Belastungen in Abteilung II. (zum Beispiel Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und keine Belastungen in Abteilung III. Die Objektgesellschaft PTB übernahm die in Abteilung II. eingetragenen Belastungen kaufvertraglich nicht.

In Abteilung II. sind nunmehr folgende Belastungen zulasten des Grundstücks eingetragen: Zulasten der jetzigen Flurstücke 185 und 198 jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten eines Versorgungsunternehmens (Fernwärmeanlagenrecht) sowie zulasten der jetzigen Flurstücke 185 und 198 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstückes und eine Löschungsvormerkung. Ferner zulasten des Flurstücks 191 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für ein Unternehmen.

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der fremdfinanzierenden Bank (vgl. hierzu im Einzelnen unter dem nachfolgenden Abschnitt IV., Ziffer „2. Bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“) sind in Abteilung III. des vorbezeichneten Grundbuches (Blatt 43416) gegenwärtig eine Buchgrundschuld in

Höhe von 28.600.000 Euro und eine weitere Buchgrundschuld in Höhe von 1.000.000 Euro zugunsten der fremdfinanzierenden Bank eingetragen.

Nach den vertraglichen Regelungen erfolgte der Besitzübergang hinsichtlich der Immobilie mit Ablauf des 15. März 2010, frühestens aber fünf Tage nach Übergabe einer vertraglich vereinbarten Bürgschaft, an die Verkäuferin. Mit Besitzübergang gingen auch die Nutzungen, Lasten und Abgaben, die Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahren und Haftungen aller Art auf die Objektgesellschaft PTB über.

Nach den kaufvertraglichen Regelungen ist eine Haftung der Verkäuferin wegen Sach- oder Rechtsmängeln ausgeschlossen, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart wurde.

Der Kaufvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Berlin.

2. Mietverträge

a. Altmietvertrag bis 2026

Die Immobilie ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bis zum 15. August 2026 vermietet (nachfolgend „Altmietvertrag“) und der Vertrag wird am 16. August 2026 durch ein neues Mietverhältnis ersetzt (nachfolgend „Neumietvertrag“; vgl. hierzu nachfolgend unter lit. b). Zu dem Altmietvertrag sind insgesamt sieben Nachträge abgeschlossen worden, die ebenfalls Bestandteil des Altmietvertrages sind.

Der Altmietvertrag ist am 24. Februar 2010 zwischen der Objektgesellschaft PTB als Vermieterin und der BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH (nachfolgend „Mieterin“, nunmehr firmierend als BSH Hausgeräte GmbH) abgeschlossen worden. Mit dem Altmietvertrag wurde hinsichtlich der Immobilie eine Teilfläche 1 und eine Teilfläche 2

vermietet. Auf der Teilfläche 1 wurde von der Vermieterin ein Neubau (nachfolgend „Haus A“) nebst weiteren baulichen Anlagen errichtet (Teilfläche 1 nebst Haus A und weiteren baulichen Anlagen nachfolgend „Mietobjekt 1“). Zur Errichtung des Neubaus hat die Vermieterin am 29. April 2010 einen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Auf der Teilfläche 2 befanden sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Altmietvertrages zwei Bestandsgebäude (nachfolgend gemeinsam „Haus B“ und Teilfläche 2 nebst Haus B und dazugehöriger Erschließungs-/Außenanlagen nachfolgend „Mietobjekt 2“).

Die Objektgesellschaft PTB hat für die Vermietung auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet. Mit dem 3. Nachtrag zum Altmietvertrag wurden im Mietobjekt Zusatzflächen angemietet und der Mietgegenstand setzt sich seit dem 1. Januar 2018 wie folgt zusammen:

Art	Größe/Anzahl	Miete pro m ² /Stück	Summe
		Euro	Euro
Mietobjekt 1	Rund 28.223,00 m ²	10,45	294.923,19
Zusatzfläche 1 (UG)	Rund 101,00 m ²	10,45	1.055,42
Zusatzfläche 2 (DG)	Rund 134,00 m ²	10,45	1.400,27
Mietobjekt 2	Rund 8.458,66 m ²	4,71	39.821,09
Zzgl. Vorauszahlung Wasserkosten	–	–	43.100,00
Zzgl. Mehrwertsteuer 19 %	–	–	72.256,99
Gesamt	Rund 36.916,66 m²	–	452.556,96

Es wird klargestellt, dass die Miete für Pkw-, Fahrrad- und Motorradstellplätze in der zuvor dargelegten Miete bereits enthalten ist und nicht gesondert ausgewiesen wird. Für die Zusatzfläche 2 wurde eine mietfreie Zeit bis zum 31. Dezember 2022 vereinbart. Hinsichtlich der Wasserkosten ist aus abrechnungstechnischen Gründen vereinbart worden, dass die Vermieterin

die Abrechnung mit dem Wasserversorger vornimmt und die Wasserkosten auf die Mieterin umlegt. Im Altmietvertrag ist vereinbart, dass sich die monatliche Miete jeweils automatisch zum Beginn eines neuen Mietjahres um 1,5 % der in dem der Mieterhöhung vorausgegangenem Jahr geschuldeten Monatsmiete – ohne Berücksichtigung von Mietminderungen und mietfreien

Zeiten – erhöht. Diese Erhöhung wird erstmals zum Beginn des 3. Mietjahres wirksam.

Mit Nachtrag Nr. 7 zum Altmietvertrag haben die Parteien klargestellt, dass hinsichtlich der auf dem Dach von Haus B befindlichen Photovoltaikanlage kein Nutzungsrecht der Mieterin besteht. Demgegenüber ist die auf

Haus A zu errichtende Photovoltaikanlage an die Mieterin mitvermietet. Weiterhin haben die Parteien mit dem 7. Nachtrag zum Altmietvertrag vereinbart, dass bestimmte „CapEx-Maßnahmen“, wie zum Beispiel zur Büro- und Energieoptimierung, durchgeführt werden sollen (vgl. hierzu auch nachfolgend unter lit. b). Sollte die Umsetzung bestimmter CapEx-Maßnahmen ab dem jeweiligen Baubeginn länger als 24 Monate dauern, steht der Mieterin unter bestimmten Voraussetzungen ein Mietminderungsrecht zu.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin bestimmte Mieterwünsche bzw. damit verbundene Baumaßnahmen nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen zurückzubauen.

Weitere Kernparameter des Altmietvertrages sind:

- Nutzung des Mietgegenstandes: Die Mieterin kann den Mietgegenstand für Büro- und Laborzwecke sowie damit in Zusammenhang stehende (untergeordnete) Nebenzwecke (Service, Lager, Umschlag und Verkauf) nutzen.
- Die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin gewährleistet – unbeschadet Umständen sogenannter höherer Gewalt – der Mieterin die jederzeitige, unbeschränkte Nutzbarkeit des auf dem Mietgegenstand belegenen Zu- und Abgangs auf die private Erschließungsstraße bzw. der zukünftig ggf. noch zu errichtenden öffentlichen Straße.
- Behördliche Anordnungen und Auflagen sind nach Maßgabe des Altmietvertrages von der Mieterin oder der Vermieterin zu erfüllen.
- Die Mieterin betreibt den gesamten Mietgegenstand ab Mietbeginn selbst auf eigene Kosten. Die Mieterin trägt ab Mietbeginn außer den Betriebskosten alle sonstigen Nebenkosten einschließlich aller Versicherungen, Gebühren und

Abgaben und der Grundsteuer, auch soweit sie erst künftig aufgrund von Änderungen von Gesetzen, Verordnungen oder Ortssatzungen anfallen. Die einzigen laufenden Kosten des Mietgegenstandes, die die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin ab Mietbeginn trägt, sind solche, die nach dem Altmietvertrag für von ihr auszuführende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten anfallen. Ferner übernimmt die Mieterin ab Mietbeginn alle den Mietgegenstand betreffenden Verkehrssicherungspflichten.

- Instandhaltung/Instandsetzung: Der gesamte Mietgegenstand wird, soweit sich aus dem Altmietvertrag nichts anderes ergibt, von der Mieterin gepflegt, gewartet, instandgehalten und instandgesetzt, sodass er stets in einem guten Zustand erhalten bleibt. Darüber hinaus übernimmt die Mieterin die erforderlichen Schönheitsreparaturen.
- Bauliche Veränderungen: Die Mieterin ist berechtigt, das Innere des Neubaus und der Gebäude des Mietobjekts 2 auf ihre Kosten nach ihren jeweiligen Bedürfnissen mit Einrichtungen und baulichen Änderungen zu gestalten. Bauliche Änderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin, die eine Genehmigung aber nur aus wichtigem Grund ablehnen darf. Die Mieterin ist ferner berechtigt, eine Erweiterung des Neubaus bis zu 25 %, soweit technisch machbar, der Flächen des Neubaus Büro-, Labor- und/oder Lagerfläche – auf der Teilfläche 1 – von der Vermieterin zu verlangen, soweit dies baurechtlich genehmigungsfähig ist. Die Mieterin hat u. a. im Jahr 2016 auf eigene Kosten Umbauarbeiten an Haus B vorgenommen.
- Untervermietung: Die Mieterin kann Teile des Mietgegenstandes untervermieten. Eine Untervermietung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Objektgesellschaft PTB als Vermieterin zulässig. Im Alt-

mietvertrag hat die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin bereits einer Untervermietung an ein mit der Mieterin gemäß § 15 AktG verbundenes Unternehmen und industrielle Kooperationspartner zugestimmt, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

- Der Altmietvertrag kann außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- Falls der Mietgegenstand durch Feuer, Kriegseinwirkungen oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt ganz oder teilweise für die mietvertragliche Nutzung unbrauchbar wird oder untergeht, kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis (ggf. teilweise) binnen 30 Tagen nach Eintritt des Ereignisses mit Wirkung zu dessen Eintritt für beendet erklären. Erklärt keine der Vertragsparteien das Mietverhältnis für beendet, wird es fortgesetzt. Die Vermieterin hat sich in diesem Falle nach besten Kräften um die unverzügliche Wiederherstellung des Mietgegenstandes zu bemühen.
- Die Mieterin hat für die Errichtung des Neubaus Fördermittel beantragt, die auf die Miete angerechnet werden, soweit sie der Vermieterin zugeflossen sind. Eine Rücknahme der Fördermittel kann zur Mietpreisanpassung führen. Die Vermieterin und die Mieterin haften für etwaige Rückforderungsansprüche die Fördermittel betreffend gesamtschuldnerisch.
- Das Vermieterpfandrecht nach den §§ 562 ff. BGB wird ausgeschlossen.
- Sollte die Vermieterin die von ihr übernommene Instandsetzung der Regensielleitung des Hauses B nicht spätestens bis zum 31. März 2024 fertiggestellt haben, ist die Mieterin bis zur Fertigstellung berechtigt, eine Mietminderung in Höhe von 10 % der jeweils aktuellen Nettokaltmiete für das Haus B durchzuführen. Sollte bis zur Fertigstellung der Regensielleitung ein Wasserschaden eintreten, ist die Vermieterin unter

bestimmten Voraussetzungen bis zu einer Höhe von 100.000 Euro zum Schadensersatz verpflichtet.

- Die Parteien haben bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Mietgegenstandes, wie beispielsweise den Austausch bestimmter Nachhaltigkeitsinformationen, vereinbart.
- Die Parteien sind sich einig, dass die von der Vermieterin vorgenommene Instandsetzung einer fehlerhaften Abdichtung (die zu Feuchteschäden führte) in Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel der Mietsache darstellt. Die Mieterin verzichtet auf Ansprüche gegen die Vermieterin aufgrund dieser Ausführung sowie aufgrund der bisher eingetretenen Feuchteschäden. Ansprüche wegen künftiger Feuchteschäden im betreffenden Bereich, inkl. solcher Feuchteschäden, die aufgrund der vorgenommenen Ausführung in Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik entstehen könnten, hat sich die Mieterin jedoch vorbehalten.
- Die Mieterin akzeptiert, dass die Sanierung einer Dachabdichtung

unter Befreiung von den Anforderungen der Energiesparverordnung erfolgte, was u. a. zu erhöhten Energiekosten führen kann.

- Die Mieterin hat im Jahre 2019 einen Einleitvertrag über das Einleiten von nicht häuslichem Abwasser abgeschlossen. Die Mieterin stellt die Vermieterin von jeglichen Ansprüchen und Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Einleitvertrag auf erstes Anfordern frei.
- Für Altlasten des Mietgegenstandes und seiner Anlagen und Einrichtungen ist eine Haftung der Mieterin grundsätzlich ausgeschlossen. Die Vermieterin stellt die Mieterin insoweit von Schäden frei bzw. ersetzt solche.

b. Neumietvertrag ab 2026

Der Neumietvertrag wurde am 21. Dezember 2022 zwischen der Objektgesellschaft PTB als Vermieterin und der BSH Hausgeräte GmbH (ehemals „BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH“) als Mieterin abgeschlossen. Mietgegenstand ist das gesamte Grundstück Wohlrabedamm 15 in 13629 Berlin mit einer grundbuchlich festgehaltenen Größe von insgesamt 37.195 m² nebst der darauf befindlichen

Gebäude, Stellplätze, Verkehrswege und Freiflächen, so wie dies im Lageplan als Anlage zum Mietvertrag markiert ist. Das Grundstück ist gemäß Lageplan in die „Teilfläche 1“ und die „Teilfläche 2“ aufgeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich das „Haus A“ und „Haus B“ nebst 384 Stellplätzen im Außenbereich. Das Haus A hat eine Mietfläche von ca. 28.458 m² und das Haus B hat eine Mietfläche von ca. 8.459 m² (Gesamtmietfläche rund 36.917 m²). Der Mietgegenstand wird zur ausschließlichen Nutzung als Büro und Labor sowie damit in Zusammenhang stehende (untergeordnete) Nebenzwecke (Musterbau, Service, Lage, Umschlag und Verkauf) vermietet.

Das Mietverhältnis beginnt am 16. August 2026 und hat eine Festmietzeit bis zum 31. August 2036. Nach Ablauf der Festmietzeit endet das Mietverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Objektgesellschaft PTB hat für die Vermietung auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet. Gemäß Neumietvertrag setzt sich die monatliche Miete wie folgt zusammen:

Art	Größe/Anzahl	Miete pro m ² /Stück	Summe
		Euro	Euro
Haus A	Rund 28.458,00 m ²	24,00 pro m ²	682.992,00
Haus B	Rund 8.459,00 m ²	7,50 pro m ²	63.442,50
Stellplätze	384 Stück	40 pro Stück	15.360,00
Zzgl. Nebenkostenvorauszahlung	–	–	115.000,00
Zzgl. Mehrwertsteuer 19 %	–	–	166.590,96
Gesamt	Rund 36.917 m²	–	1.043.385,46

Zum 16. August 2026 erhöht oder ermäßigt sich die dargestellte Nettomiete einmal um den Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für

Deutschland gesamt, Indexstand August 2026, gegenüber dem Indexstand vom Juli 2022 erhöht oder ermäßigt hat.

Es ist zudem eine laufende Indexmiete vereinbart; das heißt, dass sich die Miete nach Maßgabe des Verbraucherpreisindex für Deutschland gesamt

jährlich jeweils zum 1. September eines Jahres, erstmals zum 1. September 2027, erhöht oder vermindert um den Prozentsatz, um den sich jeweils der Index gegenüber dem Indexstand der letzten Mietänderung geändert hat. Die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin leistet an die Mieterin für den Abschluss des Neumietvertrages im Januar 2024 eine Zahlung in Höhe von 1.981.000 Euro (nachfolgend „Incentive“). Sollte sich aus dem Incentive wider Erwarten für eine der beiden Parteien endgültig ein Steuerschaden (Umsatzsteuer) ergeben, wird dieser von beiden Parteien jeweils zur Hälfte getragen. Bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ist das Incentive zeitanteilig bezogen auf die feste Mietzeit an die Vermieterin zurückzuzahlen.

Die Parteien des Neumietvertrages sind ferner übereingekommen, dass bis zum Mietbeginn bestimmte sogenannte CapEx-Maßnahmen – wie zum Beispiel zur Bürooptimierung und Energieoptimierung – durchgeführt werden sollen. Hierbei möchte die Mieterin die von ihr genutzten Bürobereiche modernisieren und optimieren. Die Vermieterin hat sich in diesem Zusammenhang im Rahmen des Altmietvertrages verpflichtet, Maßnahmen zur Energieoptimierung bis zum Mietbeginn durchzuführen (nachfolgend „Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin“). Für die Umsetzung der Energieoptimierungsmaßnahmen-Vermieterin hat die Objektgesellschaft PTB gemäß Neumietvertrag ein Gesamtbudget von maximal netto 8.000.000 Euro budgetiert. Die Planung und Umsetzung der Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin obliegen der Objektgesellschaft PTB als Vermieterin. Zu den Maßnahmen liegt den Mietvertragsparteien eine Machbarkeitsstudie von Dezember 2022 vor. Es steht noch nicht fest, wie viele Erdsonden für die Geothermieranlage technisch installiert werden und welche Entzugsleistungen insgesamt durch das gesamte Erdsondenfeld erreicht werden können. Die Vermieterin schuldet die Umsetzung der Maßnahmen der

Energieoptimierung, nicht jedoch das Erreichen bestimmter Heiz- und Kühlleistungen. Soweit die Energieoptimierungsmaßnahmen Vermieterin zum Zeitpunkt des Mietbeginns noch nicht abgeschlossen sind, reduziert sich die Miethöhe. Weiterhin hat sich die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin verpflichtet, auf ihre Kosten bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufzugstechnik sowie zur Gebäudeleittechnik und zur Sprinkleranlage bis zum Mietbeginn umzusetzen. Auch insoweit kann eine Mietminderung eintreten, soweit diese Maßnahmen nicht bis zum Mietbeginn umgesetzt worden sind.

Weitere Kernparameter des Mietvertrages sind:

- Photovoltaikanlage auf Haus A: Die Nutzung der Photovoltaikanlage auf dem Dach und den zum Süden ausgerichteten Fassadenteilen des Hauses A ist in die Miete eingeschlossen und wird an die Mieterin mitvermietet. Die Mieterin betreibt die Photovoltaikanlage im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- Die Mieterin hat – soweit möglich – Versorgungsverträge für den Mietgegenstand selbst abgeschlossen und trägt die sich hieraus ergebenden Kosten unmittelbar selbst.
- Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Nebenkostenarten neu, können diese Kosten in bestimmten Fällen auf die Mieterin umgelegt werden. Die Umlage dieser Kosten ist auf einen Betrag in Höhe von 10 % der bei Vertragsschluss vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung begrenzt.
- Sobald die Robert Bosch GmbH nicht mehr der unmittelbare Mehrheitsgesellschafter der Mieterin ist, ist die Mieterin verpflichtet, eine Mietsicherheit in Höhe von sechs Gesamtmieten zu stellen, soweit die Parteien nichts Abweichendes vereinbaren.
- Die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Schneeräum- und

Streupflicht bezüglich des Mietgegenstandes trägt die Mieterin.

- Für Altlasten des Mietgegenstandes und seiner Anlagen und Einrichtungen ist eine Haftung der Mieterin grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Wartung, Inspektion, Instandhaltung und die Instandsetzung von „Dach und Fach“ des Hauses A obliegt der Vermieterin auf eigene Kosten. Die Vermieterin übernimmt ferner die Wartung, Inspektion, Instandhaltung und die Instandsetzung von „Dach“ des Hauses B. Im Hinblick auf „Fach“ des Hauses B vereinbaren die Parteien, dass jede Partei berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, Wartungs-, Inspektions-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Für alle übrigen Bereiche und Teile des Mietgegenstandes übernimmt die Mieterin die Wartung, Inspektion, Instandhaltung und die Instandsetzung auf eigene Kosten. Die Pflicht der Mieterin zur Instandhaltung, Instandsetzung und Kostentragung besteht nicht für bestimmte Mängel und Schäden, zum Beispiel für solche Schäden und Mängel, die von der Vermieterin schuldhaft zu vertreten sind. Sollte die Vermieterin die von ihr übernommene Instandsetzung der Regensielleitung des Hauses B nicht spätestens bis zum Mietbeginn fertiggestellt haben, ist die Mieterin bis zur Fertigstellung berechtigt, eine Mietminderung in Höhe von 10 % der jeweils aktuellen Nettokaltmiete für das Haus B durchzuführen. Sollte bis zur Fertigstellung der Regensielleitung ein Wasserschaden eintreten, ist die Vermieterin unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einer Höhe von 100.000 Euro zum Schadensersatz verpflichtet.
- Gehen das Haus A oder wesentliche Teile des Hauses A unter, ohne dass dies von einer Partei zu vertreten ist, ist jede Partei zur Kündigung des gesamten Mietvertrages berechtigt. Gehen das Haus B oder wesentliche

Teile des Hauses B unter, ohne dass dies von einer Partei zu vertreten ist, ist jede Partei nur in Bezug auf das Haus B zur Teilkündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn nicht die jeweils andere Partei innerhalb von acht Wochen erklärt, die Wiederherstellung des Hauses B auf eigene Kosten vorzunehmen. Hat eine der Parteien den Untergang zu vertreten, stehen die Kündigungsrechte nur der jeweils anderen Partei zu.

- Bauliche Veränderungen dürfen von der Mieterin grundsätzlich nicht ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin durchgeführt werden, soweit nicht ein mietvertraglich geregelter Ausnahmefall vorliegt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin grundsätzlich den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen, soweit nicht ein mietvertraglich vereinbarter Ausnahmefall vorliegt.
- Die Vermieterin haftet vorbehaltlich anderslautender mietvertraglicher Regelungen nach den gesetzlichen Bestimmungen, sofern die Mieterin Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin, ihrer gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter oder sonstiger Erfüllungsgehilfen oder auf einer schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht beruhen.
- Die Vermieterin ist berechtigt, zulasten der auf die Mieterin umlegbaren Nebenkosten das Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern.
- Die Mieterin ist zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassungen an Dritte nur mit zuvor schriftlich erteilter Einwilligung der Vermieterin berechtigt, soweit nicht ein mietvertraglich geregelter Ausnahmefall vorliegt.
- Die Parteien werden einander bestimmte Nachhaltigkeitsinformationen zur Verfügung stellen. Soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist, wird die Mieterin die für das Mietobjekt zu

beziehende elektrische Energie ausschließlich aus erneuerbaren Energiequellen beziehen. Die Mieterin wird sich bemühen, im Mietobjekt Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zur Energieeinsparung zu ergreifen. Ferner werden sich die Parteien bemühen, im wechselseitigen Einvernehmen Maßnahmen zu einer an einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung orientierten infrastrukturellen Einbindung des Mietgegenstandes zu ergreifen.

- Die Parteien sind sich darüber einig, dass die besonderen Anlagen und Vorrichtungen, die die Mieterin für die besonderen Zwecke ihres Geschäftsbetriebs benötigt – mit Ausnahme der Photovoltaikanlage auf Haus A –, nicht mitvermietet sind.

IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben

1. Zulässigkeit von Leverage (Fremdfinanzierung) und Belastungen

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist möglich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,2-Fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,1-Fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Entsprechend den vorstehenden Grenzen hat die Investmentgesellschaft mittelbar nachfolgend dargestellte Fremdfinanzierung aufgenommen. Im Rahmen der Fremdfinanzierung werden den Fremdkapitalgebern regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt, die nachfolgend dargestellt werden.

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen im Kapitel E., Abschnitt „I. Leverage-Risiko“.

2. Bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes

Die Objektgesellschaft PTB (in diesem Zusammenhang auch „Darlehensnehmer“) hat am 19./21. Dezember 2022 mit einem deutschen Kreditinstitut einen Darlehensvertrag über zwei Kredite mit einem Kreditgesamtbetrag in Höhe von 36.250.731,03 Euro abgeschlossen. Für den Darlehensvertrag ist ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 22.500 Euro angefallen. Der Darlehensvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Das fremdfinanzierende Kreditinstitut (auch „Darlehensgeber“) stellte dem Darlehensnehmer als Kontokorrentkredit ein Darlehen in Höhe von 15.000.000 Euro zur Verfügung (nachfolgend „Darlehen 1“). Der Darlehensgeber stellte dem Darlehensnehmer als Geldmarktkredit ein weiteres Darlehen in Höhe von 21.250.731,03 Euro zur Verfügung (nachfolgend „Darlehen 2“; „Darlehen 1“ und „Darlehen 2“ nachfolgend gemeinsam die „Darlehen“).

Das Darlehen 1 dient im Wesentlichen der anteiligen Finanzierung von Umbaumaßnahmen, CapEx-Maßnahmen und Mieterincentives an der Immobilie. Das Darlehen 2 diente der Ablösung eines Darlehens des Darlehensgebers an den

Darlehensnehmer zum 31. Dezember 2022. Der Darlehensgeber ist zur Auszahlung der Darlehen nur verpflichtet, wenn sämtliche vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen. Das Darlehen 1 kann bis spätestens zum 30. Dezember 2024 durch eine oder mehrere Ziehungen in voller Höhe in Anspruch genommen werden. Das Darlehen 2 ist am 31. Dezember 2022 vollständig in Anspruch genommen worden. Die Darlehen sind bis zum 30. Dezember 2024 befristet. An diesem Tag sind die Darlehen zzgl. noch ausstehender Zinsen, Provisionen, Entgelte, Kosten und Aufwendungen in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen 2 ist in gleichbleibenden vierteljährlichen Raten in Höhe von 123.500 Euro zu tilgen.

Das Darlehen 1 wird ab Inanspruchnahme mit einem veränderlichen Sollzinssatz und einem veränderlichen Überziehungszinssatz verzinst. Die Anpassung des Sollzinssatzes und des Überziehungszinssatzes richtet sich nach Maßgabe des Darlehensvertrages nach einem festgelegten Referenzzinssatz (1-Monats-EURIBOR). Die Zinsen sind jeweils nachträglich am Ende eines Kalendermonats fällig und zu zahlen. Die Zinsberechnung erfolgt nach der deutschen Zinsmethode (30/360). Für nicht valutierte Teile des Darlehens 1 zahlt der Darlehensnehmer ab dem dritten Monat nach Abschluss des Darlehensvertrages Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % p. a.

Das Darlehen 2 wird mit dem vertraglich vereinbarten Referenzzins (1-Monats-EURIBOR) zzgl. eines Aufschlages von 1,25 Prozentpunkten verzinst. Die Zinsen sind jeweils nachträglich am letzten Tag einer vertraglich vereinbarten Zinsbindungsperiode (ein Monat) fällig und zu zahlen. Die Zinsberechnung erfolgt nach der sogenannten Eurozinismethode (actual/360). Wird das Darlehen 2, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, vor Ende der jeweiligen Zinsbindungsperiode ganz oder teilweise zurückgezahlt, erstattet der

Darlehensnehmer dem Darlehensgeber den daraus entstandenen Schaden (Vorfälligkeitsentschädigung).

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Der Darlehensgeber darf das Darlehen ebenfalls nur aus wichtigem Grund kündigen (zum Beispiel bei Zahlungsverzug oder Insolvenz des Darlehensnehmers). Unberührt bleibt das Recht des Darlehensgebers zur fristlosen Kündigung aus weiteren in den AGB des Darlehensgebers aufgeführten Gründen. Wird ein Darlehen infolge der Ausübung eines außerordentlichen Kündigungsrechtes durch den Darlehensgeber ganz oder teilweise vorzeitig fällig, hat der Darlehensnehmer den daraus entstandenen Schaden zu ersetzen.

Der Darlehensnehmer stellt dem Darlehensgeber nachfolgende Sicherheiten zur Verfügung:

- **Grundschulden:**

- Buchgrundschuld in Höhe von 28.600.000 Euro zugunsten und zu den Bedingungen des Darlehensgebers, bestellt und eingetragen im Grundbuch von Spandau des Amtsgerichts Spandau, Blatt 43416, Abt. III lfd. Nr. 1 einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück gemäß § 800 ZPO in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 8.400.000 Euro und der Übernahme der persönlichen Haftung durch den Darlehensnehmer einschließlich dessen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 8.400.000 Euro in sein gesamtes Vermögen.
- Buchgrundschuld in Höhe von 1.000.000 Euro, eingetragen zugunsten des Darlehensgebers im Grundbuch von Spandau des Amtsgerichts Spandau, Blatt 43416, Abt. III lfd. Nr. 3 einschließ-

lich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück gemäß § 800 ZPO in Höhe des Grundschuldbetrages nebst Zinsen und der Übernahme der persönlichen Haftung durch den Darlehensnehmer einschließlich dessen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Höhe des Grundschuldbetrages nebst Zinsen und Nebenleistungen in sein gesamtes Vermögen.

- Buchgrundschuld in Höhe von 6.651.000 Euro zugunsten und zu den Bedingungen des Darlehensgebers, zu bestellen und einzutragen im Grundbuch von Spandau des Amtsgerichts Spandau, Blatt 43416.
- **Vollstreckbare abstrakte Schuldversprechen:** Der Darlehensnehmer hat für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von 1.690.000 Euro notariell die persönliche Haftung übernommen und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen. Darüber hinaus wird der Darlehensnehmer für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von 936.000 Euro die persönliche Haftung übernehmen und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwerfen.
- **Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen:** Der Darlehensnehmer hat sämtliche Rechte und Ansprüche aus bestehenden und zukünftigen Miet- und Pachtverträgen die Immobilie betreffend an den Darlehensgeber abgetreten.
- **Abtretung der Versicherungsansprüche:** Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtige und künftige Versicherungsansprüche für die Immobilie an den Darlehensgeber abzutreten.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, dem Darlehensgeber seine wirtschaftlichen Verhältnisse offenzulegen. Der Darlehensnehmer wird dafür die üblichen Unterlagen vorlegen. Weiterhin wird der

Darlehensnehmer die Kosten für berechnete Objektbewertungen tragen. Ferner ermächtigt der Darlehensnehmer den Darlehensgeber, die nach dem Darlehensvertrag fälligen Kosten, Entgelte, Zinsen, Provisionen und Tilgungen in das Mieteingangskonto der Immobilie einzustellen und zu belasten. Schließlich hat der Darlehensnehmer gegenüber dem Darlehensnehmer verschiedene Zusicherungen übernommen, wie beispielsweise die Richtigkeit von bestimmten Gesellschaftsangaben.

Der Darlehensnehmer ist ferner verpflichtet, Versicherungen abzuschließen, insbesondere eine wertangemessene Gebäudeversicherung.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Berlin.

3. Geplante künftige langfristige Finanzierung der Objektgesellschaft PTB bzw. der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB haben am 3. Mai 2023 mit einer deutschen Sparkasse ein Term Sheet über die weitere langfristige Endfinanzierung der Immobilie (Festzinssatzkredit) abgeschlossen. Mit dem Term Sheet bekundet die Bank ihre Bereitschaft, ein Darlehen zur Verfügung zu stellen, jedoch unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung der Unterlagen und der Genehmigung durch die Gremien der Bank. Auf der Basis des vorliegenden Term Sheets wird ein Darlehensvertrag verhandelt. Nachfolgend sind die wesentlichen Eckpunkte des Term Sheets dargestellt.

Gemeinschaftliche Darlehensnehmer (mit gesamtschuldnerischer Haftung) sind die Objektgesellschaft PTB und die Investmentgesellschaft. Als Darlehensbetrag sind 81.000.000 Euro vereinbart. Die Auszahlung erfolgt zu

100%. Die Darlehenslaufzeit endet am 30. Dezember 2034.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt nach Stellung der vereinbarten Sicherheiten und Erfüllung der im Darlehensvertrag vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen. Die Darlehensnehmer sind verpflichtet, das Darlehen in voller Höhe bis spätestens zum 30. Juni 2025 in Anspruch zu nehmen.

Der Zinssatz wurde indikativ in Höhe von 4,84% p.a. in Aussicht gestellt. Er enthält neben dem Einstand (zum Zeitpunkt des Abschlusses des Term Sheets), einer Bankmarge und einem Liquiditätsaufschlag auch einen Forwardaufschlag, der folgende Valutierungszeitpunkte unterstellt:

- 47.000.000 Euro zum 1. Juni 2023 (geplant in Tranchen auf Ebene Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB)
- jeweils 2.000.000 Euro zum 30. Dezember 2023 sowie zum 30. März, 30. Juni und 30. September 2024 (geplant auf Ebene Objektgesellschaft PTB)
- 24.000.000 Euro zum 30. Dezember 2024 (geplant in Tranchen auf Ebene Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB)
- 2.000.000 Euro zum 30. Juni 2025 (geplant auf Ebene Objektgesellschaft PTB)

Der im Term Sheet in Aussicht gestellte indikative Zinssatz beruht auf Konditionen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Term Sheets. Maßgeblich für den Festzinssatz, der nach den Planungen mit Abschluss des Darlehensvertrages vereinbart werden soll, werden die Konditionen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages bzw. einer Festzinsvereinbarung sein.

Zinszahlungen erfolgen auf die jeweils valuierten Teilbeträge. Die Zinsen sind nachträglich zum Ende eines Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sofern

Teilvaluierungen später und/oder nicht bzw. in geringerer Höhe als zu den vertraglich unterstellten Terminen bzw. zu der vertraglich unterstellten Höhe erfolgen sollten, sind Zinsen zu dem fixierten Zinssatz dennoch zu zahlen; insofern handelt es sich für verspätete und/oder zu geringe Darlehensabnahmen um einen Bereitstellungszinssatz in Höhe von 4,84 % p. a.

Das Darlehen ist am Ende der Darlehenslaufzeit in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Eine laufende Tilgung ist nicht vereinbart.

Es ist an den Darlehensgeber ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,15 % des Darlehensbetrages zu zahlen, somit 121.500 Euro. Zulasten der Kreditnehmer fallen zudem Kosten des Darlehensgebers für regelmäßige Objektbewertung (während der Darlehenslaufzeit) und Bautensandskontrolle (im Zeitraum der Durchführung der CapEx-Maßnahmen) an.

Covenants sind keine vereinbart. Folgende Sicherheiten sind von den Kreditnehmern zu stellen:

- Erstrangige (zusätzlich zu den bisher bereits eingetragenen 36.251.000 Euro) Grundschuld in Höhe von 44.749.000 Euro, somit insgesamt in Darlehenshöhe zzgl. Zinsen und Nebenleistung;
- Verpfändung des Kontos für die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft (laufende Verfügungen sind jedoch möglich);
- Abtretung aller Rechte und Ansprüche der Kreditnehmer aus bestehenden sowie künftigen Mietverträgen;
- Abtretung aller Rechte und Ansprüche der Kreditnehmer aus Bauverträgen;
- Abtretung aller Rechte und Ansprüche der Kreditnehmer aus Versicherungsverträgen (für das Beleihungsobjekt);
- Allgefahren-Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert für das Beleihungsobjekt.

Es sind bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen definiert. So muss etwa vor Auszahlung der Auseinandersetzguthaben an Altgesellschafter der Nachweis der Platzierung von mindestens 60.000.000 Euro Zeichnungskapital erbracht werden. Zudem ist vor Abruf der letzten Darlehenstranche die geplante Liquiditätsreserve nachzuweisen sowie ein bestimmter Umsetzungsstand der geplanten CapEx-Maßnahmen.

Es sind bestimmte zustimmungsbedürftige Maßnahmen vereinbart (zum Beispiel Änderung der Beherrschungsverhältnisse bei den Darlehensnehmern). Die Darlehensnehmer werden dem Darlehensgeber fortlaufend die wirtschaftlichen Verhältnisse und alle risikorelevanten Umstände offenlegen. Es sollen die üblichen außerordentlichen Kündigungsgründe für den Darlehensgeber bestehen. Der abzuschließende Darlehensvertrag wird deutschem Recht unterliegen.

4. Objektverwaltungsvertrag

Zwischen der Objektgesellschaft PTB und der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH besteht ein Gesellschafts- und Objektverwaltungsvertrag vom 1. April 2023 über die ergänzende Unterstützung bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Immobilie.

Die ergänzende Liegenschaftsverwaltung umfasst insbesondere Unterstützung bei Verhandlung, Ausführung und Abschluss von Mietverträgen, Abschluss, Änderung und Kündigung von Versicherungsverträgen sowie dem Marketing der Immobilie. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft umfassen die Aufgaben zudem insbesondere die Veranlassung geeigneter Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber den Behörden bzw. den Stadtgemeinden.

Der Vertrag begann am 1. April 2023 und wurde für die Laufzeit der Objektgesellschaft PTB geschlossen. Er endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, spätestens mit dem Abschluss der Liquidation der Objektgesellschaft PTB. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Assetmanagement GmbH erhält für die Verwaltungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von 2,5 % und ab Beginn des neuen Mietvertrages im August 2026 in Höhe von 2 % (zzgl. Umsatzsteuer) der im jeweiligen Abrechnungszeitraum bestehenden Jahresnettokaltmiete. Ferner erhält sie eine gesonderte Vergütung für die Verlängerung oder den Neuabschluss eines Mietvertrages entsprechend nachfolgend dargestellter Staffelregelung. Bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als fünf Jahren erhält sie eine Vergütung in Höhe von einer Monatsmiete (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten), bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als zehn Jahren eine Vergütung in Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) und bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als 15 Jahren eine Vergütung in Höhe von drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten).

Die Monatsmiete nach vorstehendem Absatz ist die erste für einen vollen Kalendermonat zu zahlende Miete für alle vom Mietvertrag umfassten Flächen und Stellplätze ohne Betriebs- und Nebenkosten. Die Vergütung versteht sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH haftet gegenüber der Objektgesellschaft PTB nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben.

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH handelt im Rahmen des Gesellschafts- und Objektverwaltungsvertrages im Namen und für Rechnung der Objektgesellschaft PTB und ist dazu berechtigt, die unter diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen an – auch gruppenzugehörige – Dritte zu übertragen.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

V. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. April 2023 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,5% des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,1% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,1% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-)Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

Im Einzelnen fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft die folgenden Initialkosten an:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen von der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 3% der Summe der auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen. Dies entspricht plangemäß rund 4,3% des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung in Höhe von 1% des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals der Investmentgesellschaft. Dies entspricht plangemäß rund 1,2% des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages. Als langfristiges Fremdkapital werden neu aufgenommene Darlehen mit einer Fristigkeit von mehr als sechs Monaten angesehen.

Die Paribus Invest GmbH erhält von der Investmentgesellschaft für die Platzierung des vom Neugesellschafter I gezeichneten Beteiligungskapitals eine Vergütung in Höhe von 3% des

vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages und den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% des vom Neugesellschafter I gezeichneten Beteiligungsbetrages.

Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Einrichtung der Treuhandverwaltung für die Neugesellschafter eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25% der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge.

Für rechtliche und steuerliche Beratung sowie für die Erstellung von Gutachten und der Vertriebsdokumentation erhalten die von der Investmentgesellschaft beauftragten Dritten Vergütungen in der jeweils vereinbarten Höhe, in Summe voraussichtlich bis zu 229.000 Euro.

5. Rücknahmepreis

Die Anlagebedingungen und die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sehen kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe vor. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht fortlaufend berechnet und folglich auch nicht veröffentlicht.

6. Steuern

Die Beträge in Kapitel H., Abschnitt V., Ziffer „4. Initialkosten“ verstehen sich inkl. anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, der Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Umsatzsteuersätze und des Umfangs von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

VI. Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft und an Dritte gemäß nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,355 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden laufenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß nachfolgenden Ziffern 4 bis 7 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird für die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind

- a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. April 2023 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,175 % der Bemessungsgrundlage. Die

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- b. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage.
- d. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von

bis zu 0,15 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- e. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren und weitere Kosten – zum Beispiel ähnliche Vergütungen wie in dem Kapitel H., Abschnitt VI., Ziffern 6 und 7 dargestellt – und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus. Insbesondere fallen folgende Vergütungen an:

- Als Verwaltungsvergütung erhält die Paribus Assetmanagement GmbH von der Objektgesellschaft PTB eine Vergütung in Höhe von 2,5 % sowie ab Beginn des neuen Mietvertrages im August 2026 in Höhe

H. Rechtliche Grundlagen

von 2% (jeweils zzgl. Umsatzsteuer) der im jeweiligen Abrechnungszeitraum bestehenden Jahresnettokaltmiete. Ferner erhält sie eine gesonderte Vergütung für die Verlängerung oder den Neuabschluss eines Mietvertrages entsprechend nachfolgend dargestellter Staffelformel. Bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als fünf Jahren erhält sie eine Vergütung in Höhe von einer Monatsmiete (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten), bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als zehn Jahren eine Vergütung in Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) und bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als 15 Jahren eine Vergütung in Höhe von drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten).

- Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft PTB erhalten die Komplementärin der Objektgesellschaft sowie die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft seit dem Jahr 2010 eine jährliche Vergütung in Höhe von 1.250 bzw. 2.500 Euro, die sich seit dem Jahr 2013 jeweils um 2 % p. a. erhöht. Im Jahr 2023 betragen die Vergütungen jeweils rund 1.550 bzw. 3.100 Euro.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. Die Verwahrstelle ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der notwendigen Eigentumsverifikation oder der notwendigen Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

6. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer inkl. Kosten für die Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

- ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen (Auslagen und Vergütung).

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorstehenden Kosten und Kosten nach Ziffer 7 anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an einer Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich geleisteten Einlagen

(exkl. Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden, und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. April 2023 erhalten.

- b) Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
- c) Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. April 2023 (nach Abzug des Sonderentnahmerechtes), für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger unmittelbar zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er sie ausgelöst hat.
- Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet.
- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

11. Steuern

Die Beträge in Kapitel H., Abschnitt „VI. Laufende Kosten“ verstehen sich inkl. anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, der Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

VII. Zielinvestmentvermögen, Rückvergütungen, Offenlegung, Gesamtkostenquote und Vergütungspolitik

1. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Zielinvestmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

2. Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzansprüche zu.

3. Leistungen an Vermittler

Die Paribus Invest GmbH erhält für Vermittlungsleistungen aus dem im Abschnitt V. „4. Initialkosten“ genannten Initialkosten einmal von der Investmentgesellschaft 3% auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag von Neugeschäftspartnern I

zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5%.

4. Offenlegung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die der Investmentgesellschaft im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB berechnet worden sind. Ferner sind die Vergütung offenzulegen, die der Investmentgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Der Erwerb von Zielfondsanteilen durch die Investmentgesellschaft ist nicht geplant.

5. Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im vorangegangenen Geschäftsjahr zulasten der Investmentgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen. In die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Vergütung für die Verwaltung der Investmentgesellschaft (wie die Vergütung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistinnen sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für ihre Verwaltungstätigkeit), die Vergütung für die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus dem Investmentvermögen gezahlt und sind nicht in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehen.

6. Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für die relevanten Mitarbeiter gemäß § 37 Absatz 1 Satz 1 KAGB eine Vergütungspolitik festgelegt. Diese Vergütungspolitik steht im Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften, wie beispielsweise der vorliegenden Investmentgesellschaft, sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

Grundsätzlich von der Vergütungspolitik betroffen sind Geschäftsführer sowie Mitarbeiter und Führungskräfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Tätigkeiten sich auf die Risikoprofile der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirken, das heißt Risikoträger, Mitarbeiter in Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, auf Basis derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Führungskräfte und Risikoträger.

Diese Mitarbeiter erhalten derzeit eine fixe Vergütung. Einige Mitarbeiter sind indes auch bei anderen Gesellschaften der Paribus-Gruppe, vornehmlich der Paribus Holding GmbH & Co. KG, angestellt und werden von diesen Gesellschaften neben einer Fixvergütung (teilweise) auch mit variablen Bestandteilen entlohnt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird sicherstellen, dass die (variable) Vergütung der anderen Gesellschaften der Paribus-Gruppe nicht in Widerspruch zu einer ordnungsgemäßen Vergütungspolitik steht.

Entscheidungen über die Höhe der Vergütung werden von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffen. Sollte die Geschäftsführung selbst betroffen sein, trifft der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft die entsprechende Entscheidung.

Die Einzelheiten der Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de veröffentlicht. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik umfassen neben der Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen auch die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher gebildet wurde.

Auf Anfrage stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft jedem Anleger kostenlos eine Papierversion der Angaben auf der Internetseite zur Verfügung.

VIII. Offenlegungspflichten für Finanzprodukte gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)

Vorvertragliche Offenlegungspflichten für Finanzprodukte nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088

Die Investmentgesellschaft ist ein Finanzprodukt, mit dem ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben werden.

Informationen über die ökologischen Merkmale nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Finanzproduktes finden sich im Kapitel „Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“.

Informationen nach Artikel 6 der Offenlegungsverordnung

Bezüglich der Transparenz bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken gibt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft nachfolgende Erläuterungen zu der Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen einbezogen werden, und zu den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft:

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen und potenzielle Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot „Paribus Technologiezentrum Berlin“ ist für die Angabepflicht zur Art und Weise der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen, dass das Investmentvermögen durch Aufnahme neuer Gesellschafter aus einem sogenannten Altfonds (geschlossener Fonds mit letzter Investition vor Inkrafttreten des KAGB) entsteht. Das eingeworbene Kapital der Neugesellschafter sowie das neu aufgenommene Fremdkapital dienen betragsmäßig nur untergeordnet der Investition in Anlagegegenstände (Finanzierung der mietvertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Energieoptimierung, insbesondere Errichtung Geothermieanlage und Photovoltaikanlage), sondern zur Umfinanzierung der Investmentgesellschaft, unter anderem der Finanzierung von Auseinandersetzungsguthaben der Gesellschafter, die nicht in der Gesellschaft verbleiben. Auch über die Laufzeit des Investmentvermögens ist nicht davon auszugehen, dass es zu relevanten Investitionen kommt. Der Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken auf Investitionsentscheidungen ist damit unwesentlich.

Gleichwohl überprüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Fremdverwaltung fortlaufend notwendige oder gebotene Investitionsmaßnahmen, um den Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite zu minimieren.

Nachhaltigkeitsrisiken werden dabei in physische Risiken und Übergangsrisiken unterschieden und in die Geschäftspläne integriert. Darüber hinaus gibt es zunehmend strengere regulatorische Anforderungen in Bezug auf Umweltschutz und Klimaschutz, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet werden müssen.

Aufgrund der Beschaffenheit der Immobilie sowie der getroffenen Überwachungsmaßnahmen werden prognosegemäß keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Renditen geschmälert werden können, zum Beispiel durch Investitionsauflagen oder durch etwaige CO₂-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, wenn die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken (sogenannte ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition der Investmentgesellschaft haben kann. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

**Informationen nach Artikel 7 der
Offenlegungsverordnung**

Auf Ebene der Investmentgesellschaft werden im Hinblick auf Artikel 7 der Offenlegungsverordnung die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Die Investmentgesellschaft geht auf der Grundlage der Erkenntnisse aus einem beauftragten ESG-Check davon aus, dass kein Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Weitere Indikatoren wurden gegenwärtig mangels hinreichender Datenverfügbarkeit nicht berücksichtigt.

I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Gründung und Rechtsform

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Sie wurde am 12. November 2012 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Handelsregister-Nr. HRB 125704 eingetragen (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“). Die BaFin hat der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Bescheid vom 20. Januar 2015 sowie mit den Ergänzungen vom 15. Februar 2019 und vom 12. November 2020 bezüglich der Assetklasse Private Equity sowie mit Ergänzung vom 28. Januar 2021 bezüglich der Verwaltung von offenen inländischen Immobilien-Spezial-AIF den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet.

2. Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der Geschäftsbetrieb der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des § 17 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde auf Grundlage eines Fremdverwaltungsvertrages am 1. April 2023 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im

Sinne des KAGB bestellt. Sie ist dadurch zur Vornahme der Rechtsgeschäfte befugt, die zur Fremdverwaltung der Investmentgesellschaft gehören. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft vornehmlich die Übernahme des Portfoliomanagements inkl. ggf. der Ausübung von Gesellschafterrechten auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft, des Risikomanagements sowie administrativer Aufgaben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr gesetzlich und gesellschaftsvertraglich zukommenden Aufgaben nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen wahr. Dies gilt auch insoweit, als der geschäftsführende Kommanditist in die Geschäftsführung obliegt. Entscheidungen, welche die originäre Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffen, müssen von der geschäftsführenden Kommanditistin mindestens in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffen werden. Keine Regelung des Gesellschaftsvertrages und kein Gesellschafterbeschluss stehen der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB entgegen. Insoweit muss die geschäftsführende Kommanditistin auch Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft befolgen.

3. Laufzeit und Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages

Der Fremdverwaltungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft fest abgeschlossen. Er endet automatisch mit dem Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft. Wird die Investmentgesellschaft aufgelöst, hat die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin die Investmentgesellschaft durch die Verwertung des Gesellschaftsvermögens zu liquidieren. Die Regelungen des Fremdverwaltungsvertrages gelten analog auch für die Liquidationsphase.

Der Fremdverwaltungsvertrag kann von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Dabei ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu beachten.

Daneben kann auch die Verwahrstelle den Fremdverwaltungsvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 154 Absatz 1 Satz 4, 99 Absatz 4 KAGB kündigen.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

4. Auf Dritte übertragene Verwaltungsfunktionen

Nach den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 36 KAGB, ist es der Kapitalverwaltungsgesellschaft

gestattet, die ihr obliegenden Verwaltungsaufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister zu übertragen bzw. auszulagern.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die in diesem Kapitel, Abschnitt „VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen“ dargestellten Funktionen auf Dritte übertragen.

5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus Markus Eschner, Uwe Hamann und Dr. Georg Reul, alle geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der nach § 18 Absatz 2 Satz 1 KAGB zu bildende Aufsichtsrat besteht aus Dr. Christopher Schroeder, geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28, Frau Caroline Meeder, geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28, und Herrn Dr. Thomas Wülfing, geschäftsansässig in 20251 Hamburg, Lehmweg 17.

Die Mitglieder der Geschäftsführung und das Mitglied des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Christopher Schroeder üben außerhalb ihrer Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Diese sowie etwaig daraus resultierende Interessenkonflikte werden in diesem Kapitel, Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“ näher dargestellt.

6. Haftung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet gegenüber der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben.

7. Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Absatz 6 KAGB

Zur Absicherung potenzieller Berufs- haftungsrisiken, welche sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine geeignete Berufshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abgeschlossen.

8. Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete Kapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt 125.000 Euro und ist in voller Höhe eingezahlt.

9. Anlegerrechte

Der Fremdverwaltungsvertrag begründet ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch den Fremdverwaltungsvertrag daher nicht begründet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch verpflichtet, die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegenden Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger wahrzunehmen.

10. Vergütung

Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Fremdverwaltungsvertrag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft die im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt „VI, Ziffer 3. Laufende Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der

Investmentgesellschaft zu zahlen sind“ näher beschriebene Vergütung.

11. Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft 16 weitere Investmentvermögen gemäß dem KAGB. Aus dem Assetklassen-Bereich „Immobilien“ sind dies die Paribus Deutschland 05 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die Paribus Renditefonds XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG sowie die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Elf Investmentvermögen sind aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“, ein Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Eisenbahnlogistik“. Zudem wurden bei drei Fondsgesellschaften aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“ – welche allesamt nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fallen – ebenfalls Verwaltungs- und Managementfunktionen übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann und wird die Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft künftig auch für andere Investmentvermögen übernehmen und sich dafür an diesen ggf. auch beteiligen.

12. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung

bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

Zudem kann die Investmentgesellschaft gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf ebenfalls jeweils der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

II. Identität und Pflichten der Verwahrstelle

1. Firma, Sitz und Rechtsform

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch (nachfolgend „Verwahrstelle“ oder „CBG“), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834, Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Montreux, Frankreich, Handelsregister-Nr. 692024722, am 22. November 2016 einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Im Rahmen dieses Verwahrstellenvertrages übernimmt die Verwahrstelle die Verwahrstellenfunktion auch für die Investmentgesellschaft. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München. Die Verwahrstelle ist Zweigniederlassung eines CRR-Kreditinstituts im Sinne der §§ 1 Absatz 3 d, 53 b KWG in Verbindung mit § 80 Absatz 2 KAGB mit Sitz der Niederlassung in Deutschland und verfügt über eine Erlaubnis zum Betreiben des Depotgeschäftes im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 KWG.

2. Haupttätigkeit der Verwahrstelle/ Interessenkonflikte

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen fest-

gelegten Anlagegrenzen;

- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen;
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Investmentgesellschaft sind gesondert in einem Service Level Agreement geregelt.

3. Unterverwahrung, ausgelagerte Verwahrungsaufgaben, Interessenkonflikte

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahrungsaufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen – weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände – auf andere Unternehmen übertragen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der

Investmentgesellschaft zu handeln. Für die CBG bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der CBG und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und der CBG bzw. der CACEIS-Gruppe,
- verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander,
- Mitgliedern der CACEIS-Gruppe.

4. Haftung

Die Verwahrstelle haftet nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 88 KAGB.

5. Anlegerrechte

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

6. Vergütung

Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Verwahrstellenvertrag erhält die Verwahrstelle von der Investmentgesellschaft die im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt VI., Ziffer „5. Verwahrstellenvergütung“ näher beschriebene Vergütung.

7. Laufzeit und Kündigung

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung

aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

8. Bereitstellung von Informationen

Auf Antrag werden dem Anleger von der Verwahrstelle Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, deren Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerter Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Absatz 2 Nrn. 32 und 33 KAGB übermittelt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung unter www.paribus-kvg.de über alle Änderungen, die die in Ziffer 4. gemachten vorstehenden Angaben in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle betreffen.

Jedem Anleger werden darüber hinaus auf seinen Antrag hin von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der unter Ziffern 1. bis 3. gemachten Angaben schriftlich übermittelt. Der Antrag ist formlos an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu richten.

9. Wechsel der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die BaFin.

III. Identität und Pflichten der Treuhandkommanditistin II

Treuhandkommanditistin für alle Neugesellschafter ist die Treuhandkommanditistin II, die Paribus Trust GmbH. Treuhandkommanditistin für alle Altgesellschafter ist als Treuhandkommanditistin I ebenfalls die Paribus Trust GmbH. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Darstellung der Identität und der Pflichten der Treuhandkommanditistin II für die Neugesellschafter.

1. Wesentliche Angaben zur Treuhandkommanditistin

Als Treuhandkommanditistin II der Investmentgesellschaft fungiert die Paribus Trust GmbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Treuhandkommanditistin II ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechtes. Die Treuhandkommanditistin II ist mit einer Pflichteinlage in Höhe von 2.500 Euro und einer Haftsumme in Höhe von 250 Euro an der Investmentgesellschaft beteiligt. Gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin II sind Stephanie Brumberg und Hinrich Wilhelm Otter.

2. Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin II sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin II bildet der im Kapitel „P. Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin II“ im vollständigen Wortlaut abgedruckte Treuhand- und Verwaltungsvertrag, ergänzt durch die Regelungen des im vollständigen Wortlaut abgedruckten Gesellschaftsvertrages.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit der Annahme der Beitrittserklärung zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Anleger zustande, ohne dass es des Zugangs einer Annahmeerklärung bedarf. Die Treuhandkommanditistin II nimmt die Beitrittserklärungen der Treugeber sowie die Beitrittserklärungen der Direktkommanditisten im Namen der geschäftsführenden Kommanditistin und im eigenen Namen an. Für Anleger, die der Investmentgesellschaft unmittelbar als Direktkommanditist beitreten, wird die Treuhandkommanditistin II den vom Direktkommanditisten in der Beitrittserklärung übernommenen Kommanditanteil verwalten. Für Anleger,

die der Investmentgesellschaft mitteilbar als Treugeber beitreten, wird die Treuhandkommanditistin II ihren Kommanditanteil in Höhe des vom Treugeber in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrages erhöhen und diesen Kommanditanteil in eigenem Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers, treuhänderisch halten und verwalten. Die Treuhandkommanditistin II hat ihre Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.

Für Anleger, die während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ihre mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung umwandeln wollen, wird die Treuhandkommanditistin II ihren Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft in Höhe des vom Anleger in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrages unverzüglich nach Eintragung der entsprechenden Haftsumme im Handelsregister im Wege der Abtretung auf den jeweiligen Anleger übertragen. Damit wird der Anleger Direktkommanditist. Ab der Wirksamkeit der Übertragung des Kommanditanteils auf den Anleger verwaltet die Treuhandkommanditistin II den Kommanditanteil als Verwaltungstreuhänderin weiter.

Im Rahmen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Treuhandkommanditistin II insbesondere zu folgenden Leistungen berechtigt und verpflichtet:

- Überwachung der Einzahlung des von den Anlegern geschuldeten Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag
- Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen
- Führung eines Anlegerregisters sowie Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen
- Kommunikation mit den Anlegern
- Koordination bei der Übertragung von Beteiligungen

In Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft übt die Treuhandkommanditistin II das Stimmrecht der Treugeber nach vorheriger Weisung durch den Treugeber aus. Die Treugeber haben jedoch jederzeit das Recht, von der Treuhandkommanditistin II die Übertragung des Stimmrechtes auf sie persönlich zu verlangen. Die Treuhandkommanditistin II hat die Treugeber insoweit im Rahmen der Treuhand- und Verwaltungsverträge bereits bevollmächtigt. Die Direktkommanditisten können sich zur Wahrnehmung ihrer Gesellschafterrechte ebenfalls der Treuhandkommanditistin II bedienen und diese beauftragen, sie bei der Gesellschafterversammlung zu vertreten. Die Treuhandkommanditistin II wird ihr Stimmrecht gespalten gemäß Weisung der Treugeber und Direktkommanditisten wahrnehmen (gespaltenes Stimmrecht). Die Gegenstände der Beschlussfassung werden Treugebern und Direktkommanditisten durch die Übersendung der Einladung zur Präsenz-Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmungsaufforderung bei schriftlichen Abstimmungen von der geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Stimmempfehlung (bei Treugebern zusätzlich mit einer Stellungnahme der Treuhandkommanditistin II) zugeleitet. Weist ein Treugeber die Treuhandkommanditistin nicht schriftlich zur Stimmaufgabe an, wird sich die Treuhandkommanditistin II ihrer Stimme insoweit enthalten.

3. Ausscheiden der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II scheidet – im Wesentlichen ebenso wie die übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft – aus der Investmentgesellschaft aus, wenn ihr das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grund im Sinne der §§ 133, 140 HGB gekündigt wird, wenn sie ihren Pflichten gemäß GWG nicht nachkommt oder über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ihre Geschäftsanteile von einem

Gläubiger gepfändet werden und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben werden.

Scheidet die Treuhandkommanditistin II aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.

4. Haftung der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber wie ein Anleger, der als Direktkommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Allerdings haben die Treugeber die Treuhandkommanditistin II im Fall einer Inanspruchnahme im Innenverhältnis freizustellen, sofern die Treuhandkommanditistin II nicht aufgrund eigener Pflichtverletzung selbst haftet.

Die Haftung der Treuhandkommanditistin II und ihrer Organe richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

5. Gesamtbetrag der Vergütungen der Treuhandkommanditistin II

Die mit der Treuhandschaft verbundenen Vergütungen, welche die Treuhandkommanditistin II von der Investmentgesellschaft erhält, sind im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“, Abschnitt „I. Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“ sowie in Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt VI., Ziffer „3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind“ näher dargestellt.

6. Wechsel der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag auf eine andere Treuhandkommanditistin zu übertragen, sofern dieser Vertrag von der neuen Treuhandkommanditistin übernommen wird und der Treugeber zustimmt. Der Treugeber kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

IV. Identität und Pflichten weiterer Dienstleister der Investmentgesellschaft

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Paribus Invest GmbH wurde am 1. April 2023 ein Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital geschlossen, der unter der aufschiebenden Bedingung der Vertriebsfreigabe gemäß § 316 KAGB für den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft stand. Eigene unmittelbare Rechte des Anlegers ergeben sich aus diesem Vertrag nicht.

Vertragsgegenstand ist die Platzierung des Beteiligungskapitals der Investmentgesellschaft, das heißt, die Paribus Invest GmbH hat für die Investmentgesellschaft das Kapital bei Anlegern einzuwerben.

Die für die Erbringung der Dienstleistung „Eigenkapitalbeschaffung“ an die Paribus Invest GmbH zu zahlende Vergütung ist in Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“, Abschnitt „I. Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“ näher dargelegt.

Der Vertrag beginnt mit der Vertragsunterzeichnung und endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, sobald alle Aufgaben beendet sind, spätestens mit Ablauf der Platzierungsphase. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Das Recht

zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Invest GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Zwischen der Objektgesellschaft PTB und der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH besteht ein Gesellschafts- und Objektverwaltungsvertrag vom 1. April 2023 über die ergänzende Unterstützung bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Immobilie. Eigene unmittelbare Rechte des Anlegers ergeben sich aus diesem Vertrag nicht.

Die ergänzende Liegenschaftsverwaltung umfasst insbesondere Unterstützung bei Verhandlung, Ausführung und Abschluss von Mietverträgen, dem Abschluss, Änderung und Kündigung von Versicherungsverträgen sowie das Marketing der Immobilie. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft umfassen die Aufgaben zudem insbesondere Veranlassung geeigneter Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber den Behörden bzw. den Stadtgemeinden

Die für die Erbringung der Unterstützung bei der Objektverwaltung an die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH zu zahlende Vergütung ist in Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen, Abschnitt VI., Ziffer 4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft“ näher dargelegt.

Der Vertrag begann am 1. April 2023 und wurde für die Laufzeit der Objektgesellschaft geschlossen. Er endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, spätestens mit dem Abschluss der Liquidation der Objektgesellschaft. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH haftet gegenüber der Objektgesellschaft nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

V. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers der Investmentgesellschaft

Die Jahresabschlüsse bis einschließlich des Abschlusses für das Geschäftsjahr 2022 unterlagen keiner Abschlussprüfung. Für das Geschäftsjahr 2023 (inkl. für den Zwischenabschluss zum 31. März 2023) bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Abschlussprüfer. Ab dem Geschäftsjahr 2024 können die Anleger über die Wahl des Abschlussprüfers beschließen.

Der Abschlussprüfer prüft den Jahresbericht der Investmentgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen. Der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Investmentgesellschaft unverzüglich nach Beendigung der Prüfung der BaFin einzureichen.

VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen

Im Folgenden werden die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingekauften bzw. ausgelagerten Beratungs- und sonstigen Unterstützungsleistungen dargestellt.

1. Auslagerungen nach § 36 KAGB

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist personell so strukturiert, dass sie die ihr gemäß KAGB zugewiesenen Funktionen

und Aufgaben wie u. a. Portfoliomanagement, Risikomanagement, Liquiditätsmanagement und Bewertungen vollumfänglich selbst wahrnehmen kann. Für bestimmte Aufgabenbereiche bedient sie sich allerdings Unternehmen mit Spezialexpertise, um von diesen Leistungen in Anspruch zu nehmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei sichergestellt und wird im Fall weiterer Auslagerungen sicherstellen, dass die Übertragung von Leistungsbereichen auf externe Dienstleister im Einklang mit den Vorgaben des § 36 KAGB erfolgt.

Insbesondere kommt in Betracht, dass in einem solchen Fall weitere Dienstleister beauftragt werden, die bisher nicht aufgeführt wurden. Im Zuge der eventuellen Neubeauftragung von Dritten kann weiter nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Interessenkonflikten sowie zusätzlichen Risiken kommen kann.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die folgenden Leistungen an Dritte ausgelagert:

- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Anlegerbetreuungs- und Beschwerdemanagement-Leistungen und Leistungen der Geldwäscheprävention mit der Treuhandkommanditistin II Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg.
- Geschäftsbesorgungsverträge über die Erbringung von Buchhaltungs- und Rechnungswesenleistungen, Steuerberatungs- und Interne-Revisions-Leistungen von der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg.
- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Compliance-Leistungen von der Mazars Rechtsanwaltsfirma mbH, Alt-Moabit 2, 10557 Berlin

2. Zusätzliche Hinweise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge von Änderungen durch Umstrukturierung der Arbeitsorganisation oder sonstiger Umstände auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft die vorstehenden Angaben modifiziert werden oder gar gänzlich entfallen.

I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte

1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Funktion	Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 111984
	Komplementärin	Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH Hamburg
	Kommanditkapital	29.355.000 Euro zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes (kann um bis zu 111.000.000 Euro erhöht werden)
	Kommanditisten	Unter anderem • Paribus Capital GmbH, Hamburg als geschäftsführende Kommanditistin • Paribus Trust GmbH, Hamburg als Treuhandkommanditistin • Weitere Direktkommanditisten (hiervon ein Kommanditist mit einem Anteilsbesitz von rund 42,6 % des Kommanditkapitals in Höhe von 29.355.000 Euro)
	Geschäftsführung	• Paribus Capital GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer • Dr. Christopher Schroeder, Hamburg • Thomas Böcher, Ahrensburg
Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Funktion	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 125704
	Stammkapital	125.000 Euro
	Gesellschafter	• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg
	Geschäftsführung	• Markus Eschner, Hamburg • Uwe Hamann, Hamburg • Dr. Georg Reul, Hamburg
Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH	Funktion	• Komplementärin der Investmentgesellschaft • Komplementärin der Objektgesellschaft PTB
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 95073
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg
	Geschäftsführung	• Dr. Christopher Schroeder, Hamburg • Thomas Böcher, Ahrensburg

Paribus Capital GmbH	Funktion	Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 76594
	Stammkapital	1.033.200 Euro
	Gesellschafter	• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg
	Geschäftsführung	• Dr. Christopher Schroeder, Hamburg • Thomas Böcher, Ahrensburg
PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG	Funktion	Objektgesellschaft/Eigentümergeellschaft der Immobilie
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 109994
	Kommanditkapital	9.300.000 Euro
	Gesellschafter	• Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (Komplementärin) • Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Hamburg • TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
	Geschäftsführung	• TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH
Paribus Trust GmbH	Funktion	Treuhandkommanditistin I und II der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 95393
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg • Paribus Holding GmbH & Co. KG, Hamburg
	Geschäftsführung	• Stephanie Brumberg, Hamburg • Hinrich Wilhelm Otter, Hamburg
Paribus Invest GmbH	Funktion	Eigenkapitalvermittlung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 94678
	Stammkapital	37.500 Euro
	Gesellschafter	• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg • Thomas Böcher, Ahrensburg
	Geschäftsführung	• Thomas Böcher, Ahrensburg • Christian Drake, Hamburg

TBV Technologiepark Berlin Verwaltungs- gesellschaft mbH	Funktion	Geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 112812
	Stammkapital	48.000 Euro
	Gesellschafter	• Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg • BAYSID Invest GmbH & Co. KG, Hamburg
	Geschäftsführung	• Dr. Christopher Schroeder, Hamburg • Thomas Böcher, Ahrensburg
Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH	Funktion	Objektverwaltung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 124019
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	• Paribus Holding GmbH & Co. KG, Hamburg
	Geschäftsführung	• Thomas Böcher, Ahrensburg • Martin Rolle, Hamburg
CACEIS Bank S. A., Germany Branch	Funktion	Verwahrstelle
	Geschäftsanschrift/Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
	Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 229834
	Stammkapital	1.273.376.994,56 Euro
	Zweigniederlassung	• Zweigniederlassung der CACEIS Bank, Montrouge, Frankreich
	Geschäftsführung	• Jean-Pierre Michalowski, Montrouge, Frankreich • Carlos Rodriguez de Robles Arianza, Madrid, Spanien • Joseph Saliba, Montrouge, Frankreich

2. Verflechtungen

Kapitalmäßige wie personelle Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger benachteiligt werden.

Kapitalmäßige Verflechtungen

Gesellschaft	Kapitalmäßig beteiligte Gesellschafter
Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	• Paribus Trust GmbH • Paribus Capital GmbH • Weitere Anleger
Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	• CSB Beteiligungen GmbH
Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH	• CSB Beteiligungen GmbH
Paribus Capital GmbH	• CSB Beteiligungen GmbH
Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH	• Paribus Holding GmbH & Co. KG
Paribus Invest GmbH	• CSB Beteiligungen GmbH • Thomas Böcher
Paribus Holding GmbH & Co. KG (Komplementärin: Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH)	• CSB Beteiligungen GmbH
Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH	• Dr. Christopher Schroeder
CSB Beteiligungen GmbH	• Dr. Christopher Schroeder
Paribus Trust GmbH	• CSB Beteiligungen GmbH • Paribus Holding GmbH & Co. KG

Personelle Verflechtungen

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Dr. Christopher Schroeder ¹	• CSB Beteiligungen GmbH • Paribus Capital GmbH (diese wiederum Geschäftsführung von Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG) • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH • Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH • TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH
Thomas Böcher	• Paribus Invest GmbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH • Paribus Capital GmbH • Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH • TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH
Dr. Georg Reul	• Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH

¹ Dr. Christopher Schroeder ist auch Aufsichtsratsvorsitzender der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

3. Interessenkonflikte

Interessenkonflikte und personelle wie kapitalmäßige Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger benachteiligt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig weitere Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, diese Funktion auch bei künftigen Beteiligungsangeboten bzw. bei anderen bereits bestehenden Investmentgesellschaften zu übernehmen.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ist gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin weiterer Fonds- und Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, diese Stellung ggf. auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen.

Die Treuhandkommanditistin II ist auch Treuhandkommanditistin in weiteren Fonds- und Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, die Stellung einer Treuhandkommanditistin auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen.

Die in diesem Abschnitt unter Ziffer 1. genannten Gesellschaften üben die jeweils genannten Funktionen aus. Ferner bestehen die in diesem Abschnitt unter Ziffer 2. dargestellten personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen. Daher sind die vorgenannten Gesellschaften gesellschaftsrechtlich und/oder personell miteinander verbunden. Insofern können sich Interessenkonflikte ergeben, die unter Umständen zum wirtschaftlichen Nachteil der Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger gelöst werden. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen nicht oder nicht ausschließlich die Interessen der Investmentgesellschaft, sondern auch eigene Interessen oder Interessen Dritter verfolgen. Die sich aus den personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen

ergebenden Risiken sind auch im Kapitel „E. Risikohinweise“, Abschnitt „II. Allgemeine Risiken“, Unterabschnitt „Interessenkonflikte/personelle und kapitalmäßige Verflechtungen“ dargelegt.

Dr. Christopher Schroeder ist als Aufsichtsratsvorsitzender der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter der CSB Beteiligungen GmbH mittelbar oder unmittelbar u. a. an der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, der Paribus Invest GmbH, der Paribus Holding GmbH & Co. KG, der Komplementärin der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB, der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie der Paribus Trust GmbH beteiligt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist ein einzelner Anleger in Höhe von rund 42,6 % am gesamten Kommanditkapital aller Altgesellschafter in Höhe von 29.355.000 Euro beteiligt. Dieser Altgesellschafter hat keine Bezugsrechte ausgeübt und somit kein Zeichnungskapital übernommen. Personelle und kapitalmäßige Verflechtungen zwischen Gesellschaften der Paribus-Gruppe und diesem Altgesellschafter bestehen nicht. Interessenkonflikte aufgrund personeller und kapitalmäßiger Verflechtungen bestehen insoweit entsprechend nicht.

Personelle und kapitalmäßige Verflechtungen zwischen Gesellschaften der Paribus-Gruppe und der Verwahrstelle bestehen nicht. Interessenkonflikte aufgrund personeller und kapitalmäßiger Verflechtungen bestehen insoweit entsprechend nicht.

J. Bedeutsame Steuervorschriften

I. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligung an der Investmentgesellschaft dar. Die Ausführungen basieren auf der im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und veröffentlichten Gerichtsurteilen ergibt. Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt, soweit darauf nachfolgend nicht besonders hingewiesen wird. Gesetzesänderungen oder Änderungen in der Verwaltungsauffassung oder Rechtsprechung können sich während der Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft jederzeit, ggf. auch mit rückwirkenden Auswirkungen, ergeben. Die Angaben im Verkaufsprospekt einschließlich der nachfolgenden Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des Bundesgerichtshofes.

Die Darstellung beschränkt sich ausschließlich auf die wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft für in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diese

ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren. Für institutionelle Anleger in Gestalt von Stiftungen findet sich nachfolgend in Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften, Abschnitt XXII. Besteuerung von Stiftungen“ ein gesonderter Hinweis. Die Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften können die individuellen steuerlichen Umstände eines jeden Anlegers nicht berücksichtigen und sind keine Hilfeleistungen in Steuersachen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten, sie mit Fremdkapital zu finanzieren, er keine natürliche Person ist oder er nicht in Deutschland steuerlich ansässig ist. Es ist daher jedem Interessenten in Bezug auf eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zu empfehlen, die persönlichen steuerlichen Auswirkungen vorab mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung, mit Ausnahme des Abschnitts „XIII. Kirchensteuer“, nicht berücksichtigt.

Die endgültige steuerliche Beurteilung des Beteiligungsangebots und der Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch das Finanzamt, ggf. im Rahmen einer Betriebsprüfung und sich eventuell anschließenden Einspruchsverfahren oder Verfahren vor Finanzgerichten.

Es kann weder garantiert werden, dass die vom Anleger mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft erstrebten Erfolge tatsächlich erzielt werden, noch dass die im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltende Rechtslage bis zum Ende der Laufzeit

der Investmentgesellschaft unverändert fortbesteht oder die Finanzverwaltung oder ein Finanzgericht der Rechtsauffassung der Investmentgesellschaft in allen Punkten vollumfänglich folgt. Hinsichtlich der damit verbundenen steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel „E. Risikohinweise, Abschnitt IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen. Grundlage der Anlageentscheidung kann nur die langfristige Sicherheit und Wirtschaftlichkeit sein. Die Erzielung einer angemessenen Rendite aufgrund der Ertragskraft der Investmentgesellschaft und nicht die Erzielung von Steuervorteilen steht im Mittelpunkt dieses Beteiligungsangebots. Weder die Investmentgesellschaft noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

II. Einkommensteuer Besteuerungssubjekt

Die Investmentgesellschaft ist als Personengesellschaft Subjekt der Einkünftermittlung ihrer beteiligten Gesellschafter (siehe BFH vom 25. Februar 1991 – GrS 7/89, BStBl. II 1991, Seite 691; BFH vom 10. November 1980 – GrS 1/79, BStBl. II 1981, Seite 164; BMF vom 20. Oktober 2003 – IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546). Die Investmentgesellschaft stellt aber ihrerseits in einkommensteuerlicher Hinsicht kein eigenständiges Steuersubjekt dar. Das besondere Besteuerungsregime des InvStG findet keine Anwendung (§ 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG), sodass die Einkünfte von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern sind. Für Besteuerungszwecke sind die

für die Personengesellschaft ermittelten Einkünfte anteilig ihren Gesellschaftern und damit den Anlegern zuzurechnen.

Durch die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhand- und Verwaltungsvertrags werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert (siehe BMF vom 1. September 1994 – IV B 3–S 2253a–15/94, BStBl. I 1994, Seite 604).

Dies hat zur Folge, dass die Einkünfte der Investmentgesellschaft den Treugebern steuerlich zugerechnet werden (§ 39 Absatz 2 Nr. 1 Satz 2 AO), soweit sie auf die jeweilige Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin entfallen. Im Folgenden wird zwischen den Treugebern und Direktkommanditisten nicht weiter differenziert, soweit darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird, das heißt, die Ausführungen gelten im Übrigen sowohl für Treugeber als auch für Direktkommanditisten gleichermaßen.

III. Einkunftsarten

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Daneben erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse durch die Investmentgesellschaft oder eine Objektgesellschaft, soweit sie nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren und diesen zuzuordnen sind (§ 20 Absatz 8 EStG). Von der Investmentgesellschaft vereinbarte Gewinnausschüttungen aus der Objektgesellschaft TBV gehören ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 1 Nr. 1 EStG), soweit sie nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren und diesen zuzuordnen sind.

Nach der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft vermietet die Objektgesellschaft PTB mittel- bis langfristig eine Immobilie, ohne darüber hinausgehende vermierteruncharakteristische Sonderleistungen zu erbringen.

Mit dem Halten der Beteiligungen an den Objektgesellschaften sowie der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven ist die Investmentgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Die Objektgesellschaft PTB ist mit dem Erwerb, der langfristigen Vermietung der Immobilie und der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven ebenfalls ausschließlich vermögensverwaltend tätig.

Die Investmentgesellschaft erzielt aus der Vermietung der Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 1 EStG aus Gewinnausschüttungen der Objektgesellschaft TBV und gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven, soweit diese nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren sind. Nach § 21 Absatz 3 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorrangig anderen Einkünften – beispielsweise Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG – zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören.

1. Keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb

a) Vermögensverwaltende Personengesellschaft

Die Investmentgesellschaft soll nach dem Konzept der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft als vermögensverwaltende Personengesellschaft – in Abgrenzung von einer gewerblichen Mitunternehmerschaft – zu qualifizieren sein, da angestrebt wird, dass sich eine Gewerblichkeit weder aus einer gewerblichen Prägung noch aus einer gewerblichen Tätigkeit oder Infektion

durch eine Gewerblichkeit einer Objektgesellschaft ergeben soll.

b) Keine gewerbliche Prägung

Eine gewerbliche Prägung im Sinne von § 15 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 EStG liegt nur dann vor, wenn ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften alleinige persönlich haftende Gesellschafter einer Personengesellschaft sind und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Eine gewerbliche Prägung der Investmentgesellschaft scheidet aus, da die Paribus Capital GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin vorrangig zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft nach deren Gesellschaftsvertrag berechtigt und verpflichtet ist.

c) Keine gewerbliche Tätigkeit

Weder die Investmentgesellschaft noch die Objektgesellschaft PTB sollen eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne von § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG ausüben.

Eine gewerbliche Tätigkeit (§ 15 Absatz 2 EStG) ist eine selbstständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschreitet. Dabei ist bei der Beurteilung jeweils auf das Gesamtbild der Verhältnisse und auf die Verkehrsanschauung abzustellen. Die Rechtsprechung orientiert sich hinsichtlich der Qualifizierung einer Tätigkeit als gewerblich an einer Reihe von Indizien, die dem „Bild des Gewerbebetriebs“ als dem marktmäßigen Umschlag erheblicher Sachwerte sowie der gewerblichen Produktion entlehnt sind.

Die Objektgesellschaft PTB hat eine Immobilie ausschließlich mit der Absicht erworben, diese auf Dauer an Dritte zu

vermieten und anschließend zu veräußern. Außer zur Vermietung wird die Immobilie von der Objektgesellschaft PTB nicht genutzt werden. Darüber hinaus wird die Objektgesellschaft PTB keine vermietertypischen Leistungen, zum Beispiel die Reinigung von Mietflächen, für die Mieter erbringen. Sie nutzt daher ausschließlich die Substanzwerte der Immobilie durch Fruchtziehung, was nicht mit dem marktmäßigen Umschlag von Gütern zu vergleichen ist.

Die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft PTB begründen planmäßig auch keinen gewerblichen Grundstückshandel. Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 26. März 2004 (BStBl. I 2004, Seite 434) liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit deren Anschaffung mehr als drei Objekte durch den gleichen Erwerber veräußert werden (Dreiobjektgrenze). Nach dem vorliegenden Konzept ist nicht beabsichtigt, dass die Objektgesellschaft PTB ihr Grundstück oder die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft PTB innerhalb von zehn Jahren nach dem Beitritt des letzten Anlegers veräußert. Zudem entspricht die Tätigkeit der Objektgesellschaft PTB auch nicht der Tätigkeit eines Bauträgers, sodass auch insofern kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. So hat diese eine Bestandsimmobilie erworben, das heißt diese nicht selbst errichten lassen. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB bzw. der Investmentgesellschaft in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

Gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Rahmen der Verwaltung der Immobilie ein Baurecht zu schaffen oder die Immobilie umzubauen, zu erweitern, hinsichtlich von Freiflächen zu bebauen oder in verschiedene

Grundstücke aufzuteilen („Bauverdichtung“). Insbesondere dann, wenn solche Tätigkeiten in zeitlicher Nähe zu einer Veräußerung der Immobilie stattfinden sollten, besteht das Risiko, dass das Finanzamt dies als eine gewerbliche Tätigkeit wertet („Projektentwicklung“). Dies würde – entgegen den Planungen der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft – zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb führen (vgl. dazu den Risikohinweis in Kapitel „E. Risikohinweise, Abschnitt IV. Allgemeines steuerliches Risiko unter Einkünftequalifikation“).

Nach einem Schreiben des BMF vom 1. April 2009 (BStBl. I 2009, Seite 515), das sich auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 26. Juni 2007 (BStBl. II 2009, Seite 289) bezieht, können unter bestimmten Umständen der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung eines Wirtschaftsguts zu einer gewerblichen Tätigkeit führen, wenn die Vermietung mit dem Erwerb und der Veräußerung aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und nur durch dessen Verkauf ein Totalgewinn erzielt werden kann. Mit Urteil vom 28. September 2017 (BStBl. II 2018, Seite 89) hat der BFH diese Rechtsprechung auf Immobilien erstreckt. Die Finanzverwaltung folgt diesen Grundsätzen. Da planungsgemäß ein steuerlicher Totalüberschuss nicht erst durch einen Verkauf der Immobilie, sondern durch die Vermietung bereits vor Beendigung der Investmentgesellschaft erzielt werden soll, fehlt es bereits an einem einheitlich verklammerten Geschäftskonzept im vorgenannten Sinne. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

d) Keine gewerbliche Infektion

Sollte eine Objektgesellschaft, die die Rechtsform einer Personengesellschaft hat, gewerbliche Einkünfte erzielen, so käme es zu einer sogenannten gewerblichen Infektion der Investmentgesellschaft (§ 15 Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 Fall 2 EStG). In diesem Fall würde die Investmentgesellschaft selbst nicht mehr als vermögensverwaltend, sondern als gewerblich behandelt werden. Die Objektgesellschaft PTB soll jedoch als vermögensverwaltende Gesellschaft ausgestaltet sein und konzeptionsgemäß keine gewerblichen Einkünfte erzielen.

Die Objektgesellschaft TBV wiederum hat nicht die Rechtsform einer Personengesellschaft. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist sie vielmehr eine Kapitalgesellschaft, welche eine steuerliche Abschirmwirkung entfaltet und nicht zur gewerblichen Infektion der Investmentgesellschaft führen kann.

e) Umqualifizierung von Einkünften

Allerdings können auf Ebene des Anlegers die Einkünfte in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn dieser seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft innerhalb von zehn Jahren veräußert. Auch weitere Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen oder andere Veräußerungen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im zeitlichen Zusammenhang könnten dadurch gewerblich werden. Die Finanzverwaltung vertritt nämlich die Auffassung, dass – bezogen auf den jeweiligen Anleger – die Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft – das heißt der Investmentgesellschaft – einer anteiligen Veräußerung der von der Investmentgesellschaft bzw. einer Objektgesellschaft gehaltenen Grundstücke im Sinne der Dreiobjektgrenze gleichzustellen ist. Für die Anwendung der Dreiobjektgrenze käme es daher sowohl auf

die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und das von dieser mittelbar über die Objektgesellschaft PTB gehaltene Grundstück sowie auf die Anzahl der vom Anleger an anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Beteiligungen als auch auf die Anzahl der von den anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Grundstücke sowie auf die vom Anleger im Privatvermögen veräußerten Grundstücke an.

Hierbei erfolgt eine Zurechnung nach den Verlautbarungen der Finanzverwaltung nur, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltende Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Diese Mindestgrenzen sind von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden. In der Betrachtung der Dreiobjektgrenze wird auch die Veräußerung von Anteilen an solchen Immobilien haltenden Personengesellschaften als Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien behandelt. Ein Anleger kann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, sofern er Immobilien erwirbt und innerhalb von zehn Jahren veräußert und dies allein oder aufgrund von Immobilienveräußerungen durch die Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft PTB oder einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger zu einer Überschreitung der Dreiobjektgrenze führt. Eine entsprechende Veräußerung seitens der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft PTB ist jedoch plangemäß nicht vorgesehen.

2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Objektgesellschaft PTB soll ihre Immobilie konzeptgemäß langfristig vermieten. Dadurch erzielt sie Einkünfte aus

Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Die Anleger erzielen über die Investmentgesellschaft aus der von dieser mittelbar über die Objektgesellschaft PTB gehaltenen Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit der Objektgesellschaft PTB über die Investmentgesellschaft zugerechnet wird.

Nach Auffassung der Oberfinanzdirektion (OFD) Berlin (Schreiben vom 9. Dezember 1996) und des Finanzsenators Berlin (Erlass vom 18. November 2010) sind Guthabenzinsen, die aus einer aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung errichteten Liquiditätsreserve erzielt werden, nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. In zwei Urteilen zum GewStG vom 15. März 2000 (BStBl. II 2000, Seite 355) und vom 20. September 2007 (BStBl. II 2010, Seite 985) hat der BFH die aus der Anlage von Mieteinnahmen erzielten Zinsen indes nicht den Miet-, sondern den Kapitaleinkünften zugerechnet. In der unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung (FG Berlin-Brandenburg vom 6. Januar 2015 – 6 K 6190/12, EFG 2015, Seite 815) wurde zuletzt auf den Veranlassungszusammenhang der verzinslichen Anlage abgestellt. Die Erträge, die der Anleger aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft PTB erzielt, werden daher auf Ebene der Investmentgesellschaft voraussichtlich zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gerechnet.

IV. Einkünfteerzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse ist das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht. Diese liegt nach Ansicht der Rechtsprechung vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung, das heißt hier

der Laufzeit der Investmentgesellschaft bzw. der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft, der Objektgesellschaft PTB als auch auf Ebene des Anlegers selbst, erzielbar ist.

Plangemäß erzielt die Investmentgesellschaft bereits vor dem Laufzeitende der Investmentgesellschaft einen Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Bei der Berechnung des Totalüberschusses werden Veräußerungserlöse, die nicht steuerpflichtig sind, außer Betracht gelassen. Die Erzielbarkeit eines Totalüberschusses wird nach der BFH-Rechtsprechung (BFH vom 21. August 1990 – VIII R 25/86, BStBl. II 1991, Seite 564; BFH vom 12. Dezember 1995 – VIII R 59/92, BStBl. II 1996, Seite 219; BFH vom 30. September 1997 – IX R 80/94, BStBl. II 1998, Seite 771) somit ausreichend begründet sein, sodass auf Ebene der Investmentgesellschaft von Beginn an eine Einkünfteerzielungsabsicht gegeben sein wird und sogenannte Liebhaberei ausscheidet.

Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2035. Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängert. Außerdem kann unter bestimmten Umständen die Grundlaufzeit um bis zu vier Jahre verlängert werden. Anzeichen für eine kurzfristige Beteiligung im Sinne des BMF-Schreibens vom 8. Oktober 2004 (IV C 3-S 2253-91/04, BStBl. I 2004, Seite 933) oder im Sinne des Erlasses des Thüringer Finanzministeriums vom 18. März 1993 (S 2253a A-6/93-2.04.2, DStR 1993, Seite 725), die zu einer Verkürzung des Prognosezeitraumes führen und damit unter Umständen zu einem Entfallen der Einkünfteerzielungsabsicht führen können, liegen planmäßig nicht vor.

Auf Ebene des Anlegers sollte daher bei reiner Eigenkapitalfinanzierung der Beteiligung und Sonderwerbungskosten, die das prognostizierte Beteiligungsergebnis nicht übersteigen, die Einkünfteerzielungsabsicht zu bejahen sein, wenn dieser seine Beteiligung nicht vorzeitig überträgt, da insoweit die Beurteilung auf Ebene der Investmentgesellschaft auf den Anleger übertragen werden kann.

Eine auf die persönlichen Verhältnisse des Anlegers abgestellte teilweise Fremdfinanzierung der Beteiligung ist grundsätzlich möglich. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers einschließlich etwaiger anderer im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehender Werbungskosten (sogenannter Sonderwerbungskosten) den anteiligen Totalüberschuss aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nicht übersteigen, da ansonsten die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers gefährdet sein könnte. Dies gilt auch, falls ein Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vorzeitig veräußert oder unentgeltlich überträgt und zu diesem Zeitpunkt auf der Ebene dieses Anlegers (noch) kein Totalüberschuss entstanden ist. Der einzelne Anleger sollte sich daher in dieser Frage mit seinem steuerlichen Berater vorab detailliert abstimmen. Des Weiteren wird hinsichtlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

V. Einkunftsermittlung und Ergebnisverteilung

Die Investmentgesellschaft ist aufgrund ihrer Eintragung in das Handelsregister Handelsgesellschaft im handelsrechtlichen Sinne (§ 161 Absatz 2 und § 105 Absatz 2 Satz 1 HGB) und unterliegt infolgedessen der handelsrechtlichen Buchführungspflicht (§ 238 Absatz 1 HGB), die

sie grundsätzlich auch für die Besteuerung zu erfüllen hat (§ 140 AO). Da die Investmentgesellschaft aber eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, bilden die im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen abzüglich der Werbungskosten die Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte und Zurechnung an den Anleger. Es gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG). Werbungskosten können auf Ebene der Investmentgesellschaft sowie auf Ebene der Objektgesellschaft PTB, aber auch auf Ebene des Anlegers entstehen (sogenannte Sonderwerbungskosten). Sonderwerbungskosten des Anlegers, das heißt Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (zum Beispiel Kreditzinsen für Darlehen zum Erwerb der Beteiligung an der Investmentgesellschaft), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen (siehe auch Abschnitt „XV. Verfahrensfragen, einheitliche und gesonderte Feststellung“).

Maßgeblich für die Besteuerung beim Anleger sind demnach nicht die jährlichen Auszahlungen der Investmentgesellschaft; diese sind als Entnahme freier Liquidität keine Bemessungsgrundlage für die Besteuerung. Vielmehr wird mit Ablauf eines Kalenderjahres jedem Anleger das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft zugewiesen. Die Auszahlungen der Investmentgesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Gemäß § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wird im Rahmen der Ergebnisverteilung die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8 % des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen.

Gemäß § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 anhand des gemäß § 15 Abs. 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. März 2023 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. April 2023 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, das Geschäftsjahr 2024 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2025 das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt.

Die Regelungen des § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags sollen gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig, zugrunde gelegt werden. Maßgeblich für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses ist der gemäß § 15 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von

der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der hierauf basierenden steuerrechtlichen Einnahmenüberschussrechnung. Aufwendungen und Erträge, die gemäß dem Zwischenabschluss auf die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 entfallen, werden der Einnahmenüberschussrechnung für diesen Zeitraum auch dann zugeordnet, wenn die Zahlung in der Zeit vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 erfolgt. Hinsichtlich der sich aus der disquotalen steuerlichen Ergebnisverteilung ergebenden Risiken wird ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

VI. Steuerliche Ergebnisse in der Platzierungsphase

Die Aufwendungen der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie wurden als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Entsprechendes gilt für die Fondsetablierungskosten im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung erfolgen. Die Objektgesellschaft PTB hat ein Grundstück erworben. Die dabei entstandene Grunderwerbsteuer ist von der Objektgesellschaft PTB aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag getragen worden. Es handelt sich insoweit um Anschaffungsnebenkosten von Grund und Boden sowie des Gebäudes und sie sind entsprechend aufzuteilen.

Die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft PTB ermitteln Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie etwaige Einkünfte aus Kapitalvermögen auf ihrer Ebene als

vermögensverwaltende Personengesellschaften als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Auch die auf Ebene des Anlegers entstehenden Werbungskosten, das heißt Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (zum Beispiel steuerliche Beratung bezüglich des Erwerbs der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sogenannte Sonderwerbungskosten), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen. In beiden Fällen gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG).

Der BFH vertrat in einem Urteil vom 28. Juni 2001 (IV R 40/97, BStBl. II 2001, Seite 717) im Zusammenhang mit Immobilienfonds die Auffassung, dass die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) und Treuhandgebühren sowie ähnliche Ausgaben als Anschaffungskosten der Immobilie zu behandeln seien und nicht sofort als Werbungskosten mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden können. Das Bundesministerium der Finanzen ist der Auffassung des BFH gefolgt und hat die Finanzämter mit Schreiben vom 20. Oktober 2003 (IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546, nachfolgend auch „Fondserlass“) angewiesen, das Urteil auf geschlossene Fonds anzuwenden. Der BFH hat mit Urteil vom 26. April 2018 (IV R 33/15) aber entschieden, dass sogenannte Fondsetablierungskosten eines geschlossenen gewerblichen Fonds grundsätzlich sofort abziehbar sind, wobei allerdings ggf. die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b Absatz 3 EStG zu beachten ist. Damit hat der BFH seine frühere Rechtsprechung, die insoweit von Anschaffungskosten ausging, als durch die Einführung des § 15b EStG im Jahr 2005 überholt angesehen. Die Bestimmung des § 15b EStG gilt gemäß § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Gemäß der gesetzlichen Neuregelung des § 6e EStG werden die

sogenannten Fondsetablierungskosten nunmehr allerdings wiederum den Anschaffungskosten zugeordnet. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber die Rechtswirkungen des Fondserlasses wiederhergestellt.

VII. Steuerliche Ergebnisse in der Nutzungsphase

Grundsätzlich sind die steuerlichen Auswirkungen der Nutzungsphase auf vielen Gebieten Resultat der Investitions- bzw. Platzierungsphase. Aus diesem Grund wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Spezielle, auf die Nutzungsphase gerichtete steuerliche Gegebenheiten werden im Folgenden dargestellt.

Gebäude sind nach Maßgabe des § 7 Absatz 4 Satz 1 EStG plangemäß mit 2 % p. a. ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer von 50 Jahren abzuschreiben. Sollte die tatsächliche Nutzungsdauer weniger als 50 Jahre betragen, so kann die tatsächliche Nutzungsdauer der Abschreibung zugrunde gelegt werden (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG). Bei unterjährigen Anschaffungen oder Veräußerungen sind die Abschreibungen zeitanteilig zu berücksichtigen. Erworbenener Grund und Boden sowie diesem zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten können nicht regulär über eine bestimmte Zeitdauer abgeschrieben werden.

In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklerprovision, Kosten der Auswahl und der Akquisition der Immobilie, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Die abschließende Feststellung der Investitions- bzw. Anschaffungskosten, das heißt insbesondere die Aufteilung von Kosten in Anschaffungsnebenkosten und sofort abzugsfähige Werbungskosten sowie eine Aufteilung in Grund und Boden bzw.

Gebäude, wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Sollte es hierbei zu einer abweichenden Aufteilung der Investitionskosten oder einer abweichenden Festsetzung von Nutzungsdauern kommen, würde dies unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der sofort abzugsfähigen Werbungskosten und die Abschreibungen haben und damit das steuerliche Ergebnis und die Rendite des Anlegers beeinflussen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung des Aktivierungsgebots für Fondsetablierungskosten gemäß § 6e EStG sowie sonstiger Abzugsbeschränkungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden. Hierzu zählen u. a. die laufenden Kosten für die Verwaltung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB und der Immobilie, Instandhaltung, Geschäftsbesorgung, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und Fremdkapitalzinsen.

Etwaige Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die sogenannte Zinsschranke (§ 4h EStG) kommt schon deshalb nicht zur Anwendung, da sie Gewinneinkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 EStG, das heißt einen steuerlichen Betrieb voraussetzt, die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB jedoch Überschusseinkünfte erzielen und keinen steuerlichen Betrieb unterhalten.

Die von der Investmentgesellschaft an die Anleger bzw. die Treuhandkommanditistin geleisteten Auszahlungen stellen steuerlich Entnahmen dar, die als solche keiner Steuer unterliegen. Steuerpflichtig sind ausschließlich die steuerlichen Ergebnisse, die im Rahmen der

Feststellung der Einkünfte der Investmentgesellschaft ermittelt, festgestellt und den Anlegern zugewiesen werden.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt der Anleger ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 EStG. Dabei handelt es sich um Zinsen aus der Anlage von Geldern zur Sicherung der Liquidität der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB sowie um Gewinnausschüttungen aus der Objektgesellschaft TBV. Hingegen handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit die betreffende Liquiditätsreserve durch die Vermietung und Verpachtung veranlasst ist und dieser Veranlassungszusammenhang fortbesteht, zum Beispiel beim Aufbau einer Instandhaltungsreserve.

VIII. Verluste bei Haftungsbeschränkung (§ 15a EStG)

Gemäß § 17 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags können den Anlegern Verluste auch insoweit zugewiesen werden, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

Die steuerliche Nutzung von Verlusten der Anleger aus ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist jeweils auf die individuell geleistete Kommanditeinlage begrenzt. Sie dürfen grundsätzlich nicht mit anderen Einkünften der Anleger verrechnet werden, wenn und soweit durch diese Verluste ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (§ 15a Absatz 1 Satz 1 EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG). Die Anleger dürften diese Verluste lediglich mit zukünftigen (anteiligen) Gewinnen aus der Investmentgesellschaft verrechnen (§ 15a Absatz 2 EStG).

IX. Kein Steuerstundungsmodell (§ 15b EStG)

Nach § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen nicht mit positiven Einkünften aus anderen Quellen ausgeglichen oder verrechnet werden. Sie können lediglich in späteren Veranlagungszeiträumen mit positiven Einkünften aus demselben Steuerstundungsmodell verrechnet werden.

Die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG setzt voraus, dass Verluste aus einer modellhaften Gestaltung zur Herbeiführung negativer Einkünfte herrühren (§ 15b Absatz 2 EStG). Die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, BStBl. I 2007, Seite 542) sieht geschlossene Investmentfonds in der Rechtsform von Personengesellschaften, die ihren Anlegern in der Anfangsphase Verluste zuweisen, regelmäßig als eine solche modellhafte Gestaltung an.

Die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG setzt allerdings weiterhin voraus, dass das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und konzeptionsgemäß auch aufzubringenden Kapitals in der Anfangsphase 10 % übersteigt (§ 15b Absatz 3 EStG). Diese Voraussetzung ist plangemäß auf Ebene der Investmentgesellschaft nicht erfüllt, weshalb die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b EStG nicht anwendbar ist.

X. Verlustnutzung

Grundsätzlich dürfen Verluste, das heißt negative Einkünfte, die mit positiven Einkünften im gleichen Veranlagungszeitraum nicht ausgeglichen werden, bis zu einer Höhe von 1.000.000 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro)

auf den vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (§ 10d Absatz 1 EStG). Soweit ein Ausgleich der negativen Einkünfte hierdurch nicht möglich ist, sind diese vom Gesamtbetrag der Einkünfte des zweiten dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraums abzuziehen. Aufgrund einer Corona-Sonderregelung ist im Veranlagungszeitraum 2023 ein erhöhter Verlustrücktrag bis zur Höhe von 10.000.000 Euro bzw. 20.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten möglich. Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist von der Anwendung des Verlustrücktrags insgesamt abzusehen. Verbleibende Verluste können vorgetragen und gemäß § 10d Absatz 2 EStG in den Folgejahren bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro) unbeschränkt abgezogen werden. Ein darüber hinausgehender Gesamtbetrag der Einkünfte ist nur zu 60% durch einen Verlustvortrag zu mindern. Anschließend verbleibende Verlustvorträge werden vorgetragen.

Der Verlustausgleich und die Verlustverrechnung können dabei grundsätzlich einkunftsartenübergreifend erfolgen. Abweichend vom vorstehenden Grundsatz können Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 Absatz 3 Satz 7 und 8 EStG) und Verluste aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 6 Satz 1 EStG) generell nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

Gemäß der finanzgerichtlichen Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung gehen steuerliche Verlustvorträge im Sinne von § 10d EStG nicht auf die Erben über, das heißt, vom Erblasser nicht genutzte Verluste können nicht bei der einkommensteuerlichen Veranlagung der Erben berücksichtigt werden.

XI. Steuerliche Ergebnisse in der Veräußerungsphase

Die ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft richten sich danach, ob diese Übertragung vollständig oder nur teilweise entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Wird eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ohne eine Gegenleistung übertragen, so sollte dies für Einkommensteuerzwecke als teilweise entgeltliche Übertragung zu behandeln sein, da Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB dem Anleger bzw. Empfänger der Übertragung anteilig zuzuordnen sind. Aus steuerlicher Sicht wird daher nicht nur mittelbar ein Grundstück anteilig übertragen, sondern der Übertragende auch teilweise mittelbar von Verbindlichkeiten befreit. Dies stellt steuerlich eine Gegenleistung dar. In Höhe der mittelbar übernommenen Verbindlichkeiten liegt demnach ein entgeltliches Geschäft vor und im Übrigen ein unentgeltliches. Erfolgt die Übertragung im vorgenannten Sinne teilweise unentgeltlich, so sind insoweit beim Übertragenden seine fortgeführten Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Daher entsteht beim Übertragenden weder ein Gewinn noch ein Verlust aus diesem Vorgang. Zudem führt der Erwerber im Hinblick auf den unentgeltlichen Teil die steuerlichen Werte des Übertragenden nach § 11d Einkommensteuer-Durchführungsverordnung fort. Von dieser ertragsteuerlichen Betrachtung ist eine eventuelle Besteuerung nach dem ErbStG unabhängig (vgl. den Abschnitt „XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer“).

Erfolgt die Übertragung (teil-)entgeltlich, stellt dies eine anteilige Veräußerung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände durch den Anleger dar. Entsprechendes gilt bei einer Veräußerung der Beteiligung an einer Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft oder der Veräußerung der Immobilie durch die

Objektgesellschaft PTB. Nach §§ 22 Nr. 2 in Verbindung mit 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bei Immobilien oder Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften, die Immobilien halten, nur dann der Besteuerung, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie oder zwischen Anlegerbeitritt und Veräußerung der Beteiligung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (sogenannte Spekulationsfrist). Maßgeblich ist für den Fristbeginn der jeweils spätere Zeitpunkt. Erfolgt der Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft PTB, der Beteiligung an der Objektgesellschaft PTB durch die Investmentgesellschaft oder der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger erst nach Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegen etwaige Veräußerungsgewinne grundsätzlich nicht der Einkommensbesteuerung. Es kann jedoch insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtslage im Verlauf der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ändert. Insbesondere könnte aufgrund einer entsprechenden Gesetzesänderung künftig ein Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer der Immobilie steuerpflichtig sein. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

Soweit bei einer entgeltlichen Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger der Veräußerungsgewinn auf die Objektgesellschaft TBV entfällt, gehört der Veräußerungsgewinn grundsätzlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 2 Nr. 1 EStG). Insoweit ist keine Spekulationsfrist zu beachten, sondern der diesbezügliche Veräußerungsgewinn ist stets einkommensteuerpflichtig. Sollte die rechnerische Beteiligungsquote des Anlegers am Stammkapital der Objektgesellschaft TBV innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung zu irgendeinem

Zeitpunkt mittelbar mindestens 1 Prozent betragen haben, so ist der diesbezügliche Veräußerungsgewinn als sog. Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften einkommensteuerpflichtig (§ 17 EStG). Auch insoweit ist keine Spekulationsfrist zu beachten, sondern der diesbezügliche Veräußerungsgewinn ist stets einkommensteuerpflichtig; insoweit gilt allerdings das sogenannte Teileinkünfteverfahren, d. h. der Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust unterliegt nur zu 60 % der Besteuerung (§ 3 Nr. 40 EStG). Vorstehendes gilt entsprechend, wenn die Investmentgesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft TBV veräußert.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vor Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn, soweit er aus der Fondsimmobilie herrührt, als Einkunft aus einem privaten Veräußerungsgeschäft grundsätzlich der Besteuerung.

Aufgrund der dargestellten möglichen steuerlichen Folgen sollten Anleger vor jeder Anteilsveräußerung oder anderweitigen Übertragung einen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Für die Liquidation der Investmentgesellschaft gelten die allgemeinen Besteuerungsregelungen. Insbesondere kommt eine Tarifiermäßigung nach § 34 EStG nicht in Betracht.

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht, die Immobilie vor Ende der Prognoselaufzeit zu veräußern. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger der Investmentgesellschaft den vorzeitigen Verkauf der Immobilie mehrheitlich beschließen oder einzelne Anleger ihre Beteiligung vorzeitig veräußern. Im letzteren Fall hat jeder Anleger individuell zu prüfen, ob mit der vorzeitigen Veräußerung ein privates Veräußerungsgeschäft

im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG verwirklicht wird.

Verwirklicht der Anleger ein privates Veräußerungsgeschäft, bleiben diese Gewinne steuerfrei, wenn der hieraus sowie der aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 Euro beträgt. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden oder bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei Zusammenveranlagung) in das unmittelbar vorhergehende Kalenderjahr zurückgetragen werden. Soweit ein Ausgleich der Verluste hierdurch nicht möglich ist, sind diese in das zweite dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Kalenderjahr zurückzutragen. Aufgrund einer Corona-Sonderregelung ist im Veranlagungszeitraum 2023 insoweit ein erhöhter Verlustrücktrag bis zur Höhe von 10.000.000 Euro bzw. 20.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten möglich. Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist von der Anwendung des Verlustrücktrags insgesamt abzusehen. Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von bis zu 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei Zusammenveranlagung) können in voller Höhe und darüber hinausgehende Gewinne nur zu 60 % mit vorgetragenen Veräußerungsverlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden.

In der Liquidationsphase kann es im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie zu einer disquotalen Ergebniszurückweisung kommen. Gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags wird das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2024 und bei

Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags spätestens fällig zum 31. Dezember 2025. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 enthalten sind. Der darüberhinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie (bzw. der Objektgesellschaft(en)) resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Hinsichtlich der sich aus einer disquotalen steuerlichen Ergebnisverteilung ergebenden Risiken wird ergänzend auf das Kapitel E. „Risikohinweise, Abschnitt IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

XII. Einkommensteuersatz, Solidaritätszuschlag

Die steuerlichen Ergebnisse unterliegen grundsätzlich der individuellen Steuerbelastung jedes Anlegers. Gemäß den Regelungen des EStG (§ 32a Absatz 1 EStG) beträgt der Spitzensteuersatz 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer für zu versteuernde Einkommen im Veranlagungszeitraum von über 277.826 Euro bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten von über 555.652 Euro.

Auf Kapitaleinkünfte findet grundsätzlich die sogenannte Abgeltungssteuer gemäß § 32d EStG Anwendung. Sie beträgt einheitlich 25 % für

Kapitaleinkünfte, zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer. Dies betrifft die Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB sowie die Gewinnausschüttungen der Objektgesellschaft TBV, soweit sie aufgrund ihres Veranlassungszusammenhangs nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Mit dem Kapitalertragsteuerabzug, welcher von Banken von Guthabenzinsen bzw. von der Objektgesellschaft TBV bei deren Gewinnausschüttungen vorzunehmen und an das Finanzamt abzuführen ist, ist die Einkommensbesteuerung des Anlegers auf diese Einkünfte grundsätzlich abgegolten, das heißt, dass die den Anlegern zuzurechnenden Guthabenzinsen und Gewinnausschüttungen der Objektgesellschaft TBV nicht erneut im Rahmen der individuellen Einkommensteuererklärung der Besteuerung unterliegen. Sofern der Anleger hingegen in einem Veranlagungszeitraum einschließlich der Einkünfte aus Kapitalvermögen einen individuellen Durchschnittssteuersatz (Einkommensteuer ohne Solidaritätszuschlag) von weniger als 25 % hat, kann er beantragen (sogenannte Günstigerprüfung gemäß § 32d Absatz 6 EStG), seine Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt mit seinem individuellen Einkommensteuersatz zu versteuern und die einbehaltene Kapitalertragsteuer hierauf anzurechnen. Der Abzug von im Zusammenhang mit den betreffenden Kapitaleinkünften stehenden Werbungskosten ist ausgeschlossen. Für jeden Veranlagungszeitraum kann jedoch ein Sparer-Pauschbetrag von 1.000 Euro (für zusammenveranlagte Ehegatten 2.000 Euro) für sämtliche Kapitaleinkünfte des Anlegers in Anspruch genommen werden (§ 20 Absatz 9 EStG). Ein Freistellungsauftrag ist insoweit nicht möglich. Soweit die Kapitaleinkünfte den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind, unterliegen sie dem regulären individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers und eine

etwa einbehaltene Kapitalertragsteuer ist im Rahmen der Einkommensteueranrechnung anzurechnen.

Soweit bei einer entgeltlichen Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger der Veräußerungsgewinn auf die Objektgesellschaft TBV entfällt bzw. bei einer Veräußerung des Anteils an der Objektgesellschaft TBV durch die Investmentgesellschaft, gehört der diesbezügliche Veräußerungsgewinn grundsätzlich ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 2 Nr. 1 EStG). Auch insoweit kommt der Abgeltungsteuersatz gemäß § 32d EStG in Höhe von 25 % zur Anwendung, ebenfalls zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer. Da insoweit ein Kapitalertragsteuerabzug jedoch nicht stattfindet, muss der diesbezügliche Veräußerungsgewinn in der Einkommensteuererklärung des Anlegers erklärt werden. Insoweit wird die Abgeltungsteuer im Rahmen der Einkommensteueranrechnung des Anlegers nacherhoben. Sollte die rechnerische Beteiligungsquote des Anlegers am Stammkapital der Objektgesellschaft TBV innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung zu irgendeinem Zeitpunkt mittelbar mindestens 1 Prozent betragen haben, so gehört der diesbezügliche Veräußerungsgewinn allerdings nicht zu den Einkünften aus Kapitalvermögen, sondern ist als sog. Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften gemäß § 17 EStG einkommensteuerpflichtig; insoweit gilt das sogenannte Teileinkünfteverfahren, d. h. der Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust unterliegt nur zu 60 % der Besteuerung (§ 3 Nr. 40 EStG). Auf den steuerpflichtigen Teil des Veräußerungsgewinns des betroffenen Anlegers (40 %) ist dessen individueller Einkommensteuersatz anzuwenden. Da auch insoweit ein Kapitalertragsteuerabzug nicht stattfindet, muss der diesbezügliche Veräußerungsgewinn in der Einkommensteuererklärung des Anlegers erklärt werden.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes wird ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Die Laufzeit des Solidaritätszuschlages ist nicht befristet. Aufgrund der bestehenden Freigrenzen sind rund 90 % der Steuerpflichtigen (natürliche Personen) nicht mit der Zahlung eines Solidaritätszuschlages belastet.

XIII. Kirchensteuer

Bei Anlegern, die Mitglied einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, wird eine Kirchensteuer und möglicherweise Kirchgeld nach den Landes-Kirchensteuergesetzen erhoben. Der Kirchensteuertarif beträgt abhängig vom Bundesland 8 % oder 9 % der festgesetzten Einkommensteuer. Die gezahlte Kirchensteuer und ein auf Basis eines Kirchensteuergesetzes gezahltes Kirchgeld sind als Sonderausgabe für Zwecke der Einkommensteuer abzugsfähig. Bei Einkünften aus Kapitalvermögen vermindert sich für diesen Zweck die Abgeltungsteuer um ein Viertel der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer. Weder Kirchensteuern noch ein etwaiges Kirchgeld sind im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt worden.

XIV. Gewerbesteuer

Die Investmentgesellschaft ist mit der Nutzung der Immobilie sowie der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven bzw. beim Beziehen von Gewinnausschüttungen aus der Objektgesellschaft TBV vermögensverwaltend tätig und unterhält somit keinen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Absatz 1 GewStG. Die Einkünfte der Investmentgesellschaft unterliegen damit nicht der Gewerbesteuer.

Entsprechendes gilt plangemäß auch für die Objektgesellschaft PTB, welche die Immobilie hält.

Die Objektgesellschaft TBV hingegen unterhält als Kapitalgesellschaft einen Gewerbebetrieb kraft Rechtsform (§ 2 Abs. 2 GewSt). Diese Objektgesellschaft ist mit 5,16 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG beteiligt, die Eigentümerin der Immobilie ist. Außerdem ist die Objektgesellschaft TBV geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB. Das Ergebnis der Objektgesellschaft TBV aus diesen Tätigkeiten (einschließlich der auf sie anteilig entfallenden Veräußerungsgewinne) unterliegt auf ihrer Ebene der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Diese Steuerbelastung auf Ebene der Objektgesellschaft TBV mindert die für Ausschüttungszwecke an die Investmentgesellschaft zur Verfügung stehenden Mittel. Die Rechtsform der Objektgesellschaft TBV als Kapitalgesellschaft (GmbH) entfaltet eine sog. steuerliche Abschirmwirkung, d. h. die Investmentgesellschaft wird durch das Halten der Beteiligung an der Objektgesellschaft TBV nicht gewerblich im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG infiziert.

Sofern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft PTB eine gewerbliche Tätigkeit realisiert werden sollte, würden die laufenden Gewinne wie auch der Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Hinsichtlich der damit im Zusammenhang stehenden Risiken wird auf Kapitel E., Abschnitt „IV. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

XV. Verfahrensfragen, einheitliche und gesonderte Feststellung

Die Einkünfte der Investmentgesellschaft werden nach § 180 Absatz 1 Nr. 2 a) AO einheitlich und gesondert für alle Gesellschafter festgestellt.

Die von der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB erzielten steuerlichen Ergebnisse werden den

einzelnen Kommanditisten anteilig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG und ggf. als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 1 oder 7 oder § 20 Absatz 2 Nr. 1 EStG zugerechnet.

Im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung werden die im Zusammenhang mit der Beteiligung eventuell anfallenden individuellen Kosten der Anleger als Sonderwerbungskosten einbezogen. Eine unmittelbare Berücksichtigung auf Ebene des Anlegers ohne entsprechende Aufnahme in die einheitliche und gesonderte Feststellung ist nicht möglich. Die Sonderwerbungskosten müssen daher vom Anleger der Investmentgesellschaft angezeigt werden. Der Anleger ist verpflichtet, seine Sonderwerbungskosten der Investmentgesellschaft bis zum 31. März des auf das abgelaufene Kalenderjahr folgenden Jahres einzureichen (§ 15 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrags). Sofern der Anleger seine Sonderwerbungskosten unvollständig, fehlerhaft oder nicht fristgerecht mitteilt oder diese nicht durch Belege nachweist, können sie in die Steuererklärung der Investmentgesellschaft nicht aufgenommen werden. Dies hat zur Folge, dass die vom Anleger geltend gemachten Sonderwerbungskosten auch nicht in der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden können.

Die Investmentgesellschaft wird ihre Einkünfte zur einheitlichen und gesonderten Feststellung erklären und die Erklärungen beim zuständigen Finanzamt einreichen. Den entsprechend auf die Investmentgesellschaft entfallenden Anteil am Ergebnis der Objektgesellschaft PTB und den auf den Anleger entfallenden Anteil des Ergebnisses an der Investmentgesellschaft stellt das jeweils zuständige Finanzamt in einem von der persönlichen Veranlagung getrennten Verfahren einheitlich und gesondert fest. Diese Feststellungen

werden den Wohnsitzfinanzämtern für die Anleger verbindlich mitgeteilt (§ 182 Absatz 1 AO) und von Amts wegen bei der Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger berücksichtigt. Die Anleger sind unabhängig von der einheitlichen und gesonderten Feststellung verpflichtet, ihre Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft in ihre Einkommensteuererklärung aufzunehmen.

XVI. Umsatzsteuer

Die Investmentgesellschaft ist umsatzsteuerrechtlich kein Unternehmer. Sie kann aus den bei ihr eingehenden Eingangsrechnungen keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

Die Objektgesellschaft PTB ist als Vermieterin der Immobilie umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer. Die Immobilie ist auf der Basis eines seit 2011 bestehenden Mietvertrags zunächst bis 15. August 2026 vollständig an die BSH Hausgeräte GmbH, München, vermietet. Für den Zeitraum ab dem 16. August 2026 bis zum 31. August 2036 wurde ein Anschlussmietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH abgeschlossen.

Umsätze aus der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden sind gemäß § 4 Nr. 12 a UStG grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Gegenüber Mietern, die umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind, kann die Objektgesellschaft PTB auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, sofern die betreffenden Mieter das jeweilige Mietobjekt ausschließlich zu Umsätzen nutzen, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Soweit die Voraussetzungen für den Verzicht vorliegen, kann die Objektgesellschaft PTB die ihr im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilie für Eingangsleistungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen. Die aktuelle und ab 16. August 2026

vereinbarte Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig und erlaubt daher einen Vorsteuerabzug.

Ändert sich die Nutzung der Immobilie und führt dies zu einer anderen Beurteilung der Berechtigung zum Vorsteuerabzug, so ist bereits abgezogene Vorsteuer unter Umständen anteilig zu berichtigen bzw. bisher nicht abgezogene Vorsteuer anteilig zu berücksichtigen. Es gilt ein Korrekturzeitraum von zehn Jahren bezüglich des Vorsteuerabzugs auf im Zusammenhang mit der Immobilie erhaltene Leistungen oder Einbauten.

Die Objektgesellschaft PTB als Vermieterin leistet an den Mieter für den Neuabschluss des Mietvertrags eine Zahlung in Höhe von 1.981.000 Euro („Incentive“). Der Mieter und die Vermieterin sind sich einig, dass das ausgezahlte Incentive als umsatzsteuerrechtliche Mietminderung auf die Monatsmieten verteilt wird. Ist das Incentive höher als eine Netto-Monatsmiete zzgl. Nebenkosten, verringern sich die umsatzsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage (Nettomiete und Nebenkosten), die abzuführende Umsatzsteuer sowie der Vorsteuerabzug des Mieters jeweils auf 0 EUR, solange das Incentive noch nicht vollständig verrechnet ist. Zum Risiko einer abweichenden Beurteilung durch die Finanzverwaltung siehe Kapitel E. Abschnitt IV „Allgemeines steuerliches Risiko“ unter dem Punkt „Risiko der Belastung mit zusätzlichen Verkehrssteuern oder Realsteuern“.

Die Objektgesellschaft TBV ist als geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer und als solcher zum Vorsteuerabzug berechtigt.

XVII. Grunderwerbsteuer

Nach der Planung der Kapitalverwaltungsgesellschaft fällt im Rahmen der bei der Investmentgesellschaft vorgesehenen Kapitalerhöhung aufgrund des Beitritts von Neugesellschaftern keine Grunderwerbsteuer an. Zwar fällt nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Grunderwerbsteuer an, sofern eine Personengesellschaft ein inländisches Grundstück hält und sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Hierbei werden mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften durch Multiplikation der Vorhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen anteilig berücksichtigt.

XVIII. Grundsteuer

Der von der Objektgesellschaft PTB gehaltene Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer bildet bisher gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 GrStG der Steuermessbetrag, der sich aus der Multiplikation der Steuermesszahl mit dem nach dem BewG ermittelten Einheitswert des Grundbesitzes ergibt. Die Steuermesszahl beträgt gemäß § 15 Absatz 1 GrStG 3,5 ‰.

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Steuermessbetrag, multipliziert mit dem von der jeweiligen Gemeinde, in der sich der Grundbesitz befindet, festgelegten Hebesatz. In Berlin beträgt der Grundsteuerhebesatz zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes für Grundstücke 810 ‰.

Der Gesetzgeber hat eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen

einer gleichheitsgerechten Immobilienbewertung gerecht zu werden. Gemäß der Neuregelung wird sich die Bewertung von Grundstücken ab dem 1. Januar 2025 am Verkehrswert orientieren. Durch eine Änderung des Grundgesetzes ist es den Bundesländern außerdem möglich, ein eigenes Grundsteuermodell einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019, BGBl. I 2019, Seite 1546). Berlin hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, sondern orientiert sich am sog. Bundesmodell. Die ab 2025 geltenden Grundsteuerhebesätze sind jedoch noch nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Objektgesellschaft PTB derzeit nicht sicher eingeschätzt werden. Es besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Außerdem besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird.

Sowohl im Alt-Mietvertrag als auch im Neumietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH ist vereinbart, dass die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden kann.

XIX. Investmentsteuergesetz

Das Investmentsteuergesetz (InvStG) gilt für Investmentfonds und ihre Anleger. Investmentfonds sind Investmentvermögen nach § 1 Absatz 1 KAGB. Die Investmentgesellschaft erfüllt die Voraussetzungen eines Investmentvermögens. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG unterfallen Personengesellschaften allerdings nicht den speziellen Regelungen des InvStG, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere nach § 1 Absatz 2 KAGB oder um Altersvorsorgevermögenfonds nach § 53 InvStG handelt. Da die Investmentgesellschaft weder die Voraussetzungen für einen Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere

noch eines Altersvorsorgevermögensfonds erfüllt, findet eine Besteuerung nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen für die Beteiligung an Personengesellschaften statt.

XX. Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 (2 BvL 37/91, BStBl. II 1995, Seite 655) seit 1997 in Deutschland nicht mehr erhoben. Eine verfassungskonforme Neuregelung der Vermögensteuer ist im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht absehbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft von Todes wegen und die Schenkung unter Lebenden unterliegen gemäß § 1 Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Anlegern, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußern oder verschenken wollen, ist zu empfehlen, vor der Übertragung der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen. Im Folgenden werden die wesentlichen Eckpunkte der Erbschaft- und Schenkungsteuer dargestellt.

1. Erbfall

Im Fall des Todes eines Anlegers unterliegt der Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft grundsätzlich der Erbschaftsteuer.

a) Direktbeteiligung

Ist der Erblasser Direktkommanditist und tritt der Erbe in diese Rechtsstellung ein, erwirbt dieser aus erbschaftsteuerlicher Sicht die anteiligen Wirtschaftsgüter an der vermögensverwaltenden

Investmentgesellschaft bzw. einer vermögensverwaltenden Objektgesellschaft, das heißt insbesondere die im Vermögen der Objektgesellschaft PTB befindliche Immobilie sowie etwaige Verbindlichkeiten und einen Anteil an der Objektgesellschaft TBV.

Die Bewertung von Immobilien erfolgt auf der Grundlage des Grundbesitzwertes gemäß § 12 Absatz 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 151 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, 152 Nr. 1, 157 Absatz 1 BewG und wird von den für die Wertermittlung zuständigen Finanzämtern unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag mit bindender Wirkung gesondert festgestellt. Soweit es sich um Geschäftsgrundstücke handelt, das heißt diese zu mehr als 80 % fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, wird der Wert nach dem in §§ 184 ff. BewG geregelten Ertragswertverfahren ermittelt.

Die Bewertung der Beteiligung an der Objektgesellschaft TBV erfolgt mit dem sogenannten gemeinen Wert gemäß § 12 Absatz 2 ErbStG in Verbindung mit §§ 151 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3, 11 Abs. 2 BewG. Danach sind Anteile an Kapitalgesellschaften, für die kein Kurswert existiert, mit dem gemeinen Wert anzusetzen. Lässt sich der gemeine Wert nicht aus Verkäufen unter fremden Dritten ableiten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, so ist er unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Kapitalgesellschaft oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen Methode zu ermitteln; dabei ist die Methode anzuwenden, die ein Erwerber der Bemessung des Kaufpreises zu Grunde legen würde. Die Summe der gemeinen Werte der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter und sonstigen aktiven Ansätze abzüglich der zum Betriebsvermögen gehörenden Schulden und sonstigen Abzüge (Substanzwert) darf nicht unterschritten werden. Ggf. kann es zur Anwendung des sogenannten vereinfachten

Ertragswertverfahrens gemäß §§ 199 bis 203 BewG kommen. Der gemeine Wert wird gemäß §§ 152 Nr. 3, 157 Absatz 4 BewG von dem für die Wertermittlung zuständigen Finanzamt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag mit bindender Wirkung gesondert festgestellt.

Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Absatz 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen.

Ein Verschonungsabschlag (§ 13a Absatz 1 ErbStG), der Abzugsbetrag (§ 13a Absatz 2 ErbStG), die anteilige Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d ErbStG) und die Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) für begünstigtes Vermögen können nicht in Anspruch genommen werden, da die Beteiligung an der Investmentgesellschaft annahmegemäß nicht in einem Betriebsvermögen gehalten wird und das Fondsvermögen selbst nicht begünstigt ist und auch keine Wohnnutzung vorliegt.

b) Treuhandbeteiligung

Bei einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung stellt im Erbfall der Herausgabeanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin den steuerlichen Erwerb dar. Nach Auffassung einzelner Finanzverwaltungen (Finanzministerium Baden-Württemberg vom 2. November 2010 – 3-S 3806/51; Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 16. September 2010 – 34-S 3811-035-38476/10; Finanzbehörde Hamburg vom 18. Oktober 2010 – 53 – S 3811 – 002/09; Oberfinanzdirektion Magdeburg vom 18. Oktober 2011 – S 3811-37-St 271; Niedersächsisches Finanzministerium vom 1. November 2010 – S 3806-63-351; Ministerium der Finanzen des Saarlandes vom 11. November 2010 – B/5-S 3811-1#001; Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 28. Oktober 2010 – VI 353-S 3806-051) ist für die

steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Die vorgenannten Erlasse binden zwar nur die jeweiligen Finanzverwaltungen der entsprechenden Länder, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die darin zum Ausdruck gebrachte Auffassung auch in anderen Bundesländern entsprechend angewendet wird. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist.

Auch bei einer treuhänderisch übertragenen Beteiligung ist die Inanspruchnahme von Steuerentlastungen in Form des Verschonungsabschlags (§ 13a Absatz 1 ErbStG), des Abzugsbetrags (§ 13a Absatz 2 ErbStG), der Begünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d ErbStG) und der Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) ausgeschlossen, da es sich annahmegemäß nicht um begünstigtes Betriebsvermögen handelt und das Investmentvermögen selbst nicht begünstigt ist und auch keine Wohnnutzung vorliegt.

2. Schenkung

Bei einer Schenkung der unmittelbar oder mittelbar über einen Treuhänder gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger unterliegt der Erwerb der Anteile an der Investmentgesellschaft grundsätzlich der Schenkungsteuer.

Die Schenkungsteuer ermittelt sich nach den gleichen Grundsätzen wie die Erbschaftsteuer. Die in diesem Abschnitt „XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer“ dargestellten Regelungen bezüglich der Bewertung des Vermögens sind demnach auch im Fall der Schenkung anzuwenden.

Schuldner der Schenkungsteuer ist neben dem Schenkungsempfänger auch der Schenker.

a) Direktbeteiligung

Bestehen Gesellschaftsschulden bzw. Schulden der Objektgesellschaft PTB, sind im Fall einer Schenkung die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln (§ 10 Absatz 1 Satz 4 ErbStG). Es liegt eine gemischte Schenkung vor. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften zum Beispiel als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

b) Treuhandbeteiligung

Bei einer über einen Treuhänder gehaltenen Beteiligung stellt schenkungsteuerlich die Abtretung des Herausgabeanspruchs den steuerlichen Erwerb dar. Wie zuvor bereits ausgeführt ist für die Erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung nach Auffassung einzelner Finanzverwaltungen, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist. Einkommensteuerlich sind bei der Schenkung einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung etwaige Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft PTB als Entgelt zu berücksichtigen und führen für den Schenkungsempfänger hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Anteils an der Investmentgesellschaft zu einem Anschaffungs- und für den Schenker zu einem Veräußerungsvorgang.

3. Freibeträge und Steuersätze

Von der Bereicherung des Erwerbers sind – abhängig von der Steuerklasse des Erwerbers und vom Verwandtschaftsverhältnis des Erwerbers zum Erblasser – Freibeträge zwischen 20.000 Euro und 500.000 Euro abzuziehen. Diese sind insgesamt nur einmal für sämtliche Erwerbe von derselben Person innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren zu berücksichtigen. Für Übertragungen zwischen Ehegatten und Lebenspartnern einer eingetragenen Lebenspartnerschaft beispielsweise beträgt der Freibetrag 500.000 Euro und von Eltern auf Kinder 400.000 Euro.

Zusätzlich wird Ehegatten, Lebenspartnern und Kindern des Erblassers in bestimmten Fällen ein Versorgungsfreibetrag gewährt (§ 17 ErbStG). Dieser steht im Fall einer Schenkung nicht zur Verfügung.

Der steuerpflichtige Erwerb wird mit einem Steuersatz belastet, der von dem Erbschaftsteuerlichen Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (ggf. unter Berücksichtigung von Vorerwerben, § 14 ErbStG), Freibeträgen und der Steuerklasse abhängig ist. Er beträgt 7 % bis 50 %.

XXII. Besteuerung von Stiftungen

Gemeinnützige Stiftungen mit Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland sind nach Maßgabe von § 5 Absatz 1 Nr. 9 KStG, § 3 Nr. 6 GewStG grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit und unterliegen grundsätzlich nur insoweit der Körperschaftsteuer (§ 1 Absatz 1 Nr. 4, 5 KStG) und auch der Gewerbesteuer (§ 2 Absatz 3 GewStG), wie sie einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten. Für die vorgenannten Stiftungen gelten ertragsteuerliche Besonderheiten, die nachfolgend in groben Zügen dargestellt werden. Für andere Anleger gilt dieser Abschnitt nicht.

Die Beteiligung an der konzeptionsgemäß rein vermögensverwaltend strukturierten und tätigen Investmentgesellschaft führt für Stiftungen nicht zu einem sogenannten wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der der Besteuerung für Zwecke der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer unterliegen würde. Stiftungen könnten jedoch unter den in Kapitel J., Abschnitt III., Ziffer 1., lit. „c) Keine gewerbliche Tätigkeit“ geschilderten Voraussetzungen einen sogenannten gewerblichen Grundstückshandel begründen, der in der Folge zu einem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb führt. Bei plangemäßen Verlauf wird die Immobilie durch die Objektgesellschaft PTB bzw. die Beteiligung an der Objektgesellschaft PTB durch die Investmentgesellschaft nicht vor dem 31. Dezember 2034 veräußert, das heißt nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach dem bei planmäßigem Platzierungsverlauf spätestmöglichen Beitritt der Anleger. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte daher für sich genommen keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb einer Stiftung begründen.

Unabhängig von einer Steuerbefreiung aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit werden Stiftungen Einkünfte im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Investmentgesellschaft zugerechnet; die Steuerbefreiung erfolgt sodann auf der Basis der Körperschaftsteuererklärung der Stiftung durch das für diese zuständige Finanzamt. Stiftungen haben grundsätzlich das Gebot der zeitnahen Mittelverwendung im Sinne von § 55 AO zu beachten. Das Gebot der zeitnahen Mittelverwendung gilt nicht für kleinere Körperschaften mit jährlichen Einnahmen von nicht mehr als 45.000 Euro. Die zeitnahe Mittelverwendung erfordert vorbehaltlich einer gemäß § 62 AO zulässigen Rücklagenbildung, dass Stiftungen die Überschüsse aus einer Vermögensverwaltung spätestens in den auf den Zufluss folgenden zwei Kalender- oder Wirtschaftsjahren für die steuerbegünstigten Zwecke zu

verwenden haben. Damit die Stiftungen diese Verpflichtung im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft erfüllen können, wird die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern mitteilen, ob und in welcher Höhe in den an die Anleger ausgeschütteten Beträgen zeitnah zu verwendende Überschüsse enthalten sind.

Das Grundstockvermögen von Stiftungen gehört nicht zu den zeitnah zu verwendenden Mitteln. Erhält eine Stiftung Kapitalrückzahlungen aus dem Investmentvermögen, so ist zu prüfen, ob diese Grundstockvermögen darstellen oder dem Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung unterliegen. Dies kann u. a. davon abhängen, ob eine Kapitalrückzahlung zu einer Minderung des Wertes der Beteiligung unter deren Anschaffungskosten führt. Zu diesem Zweck informiert die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anleger über die Höhe von Kapitalrückzahlungen und stellt diesen eine Bewertung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft zur Verfügung.

Stiftungen als Anleger wird empfohlen, sich von einem steuerlichen Berater im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft beraten zu lassen.

XXIII. Schlussbemerkungen

Die vorstehende Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf dem gesetzlichen Stand im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Die Ausführungen geben den Stand der Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes wieder.

Eine Betriebsprüfung der Investmentgesellschaft hat noch nicht stattgefunden, sodass im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes zum Stand der steuerlichen Anerkennung noch keine Angaben gemacht werden können.

K. Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB

I. Bewertungsverfahren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt bei ihren Investitionen in Vermögensgegenstände Wert darauf, dass diese mit einem konsistenten, angemessenen und nachvollziehbaren Wertansatz unterlegt sind. Dabei gelten die folgenden Grundsätze:

1. Auswahl der externen Bewerter

Jeder externe Bewerter muss im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen hinreichend qualifiziert sein, also insbesondere eine unabhängige, unparteiische und zuverlässige natürliche oder juristische Person sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Vermögensgegenstände verfügen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird fachkundige und erfahrene Bewertungsunternehmen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen beauftragen.

Der Bewerter, der die Bewertung der Vermögensgegenstände vor einer Investition durchführt, darf nicht zugleich die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände durchführen.

Nach Ablauf von drei Jahren darf der externe Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Beststellungszeitraumes, also nach Ablauf einer 2-jährigen Karenzzeit, erneut als externer Bewerter bestellt werden.

2. Einmalige Bewertung im Rahmen des Erwerbs

Gemäß § 261 Absatz 5 KAGB darf die Investmentgesellschaft in eine Immobilie mit einem Wert von über 50.000.000 Euro nur investieren, wenn diese zuvor durch mindestens zwei externe voneinander unabhängige Bewerter bewertet wurde.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie gemäß § 261 Absatz 5 bzw. § 216 KAGB wurde bei der W&P Immobilienberatung GmbH/Wüest Partner Deutschland, Frankfurt am Main sowie bei Dipl.-Ing. Stoehr, Ingenieurbüro für Immobilienbewertung, Berlin, jeweils die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Stichtag der Bewertung war jeweils der 31. März 2023.

Beide Gutachten liegen mit Erstellungsdatum vom 24. April 2023 bzw. 31. März 2023 vor. Es wurden Verkehrswerte in Höhe von 170.000.000 Euro sowie in Höhe von 167.600.000 Euro ermittelt. Der Wertansatz (Ansatz des verbindlichen Verkehrswertes der Immobilie) erfolgte dann zum Mittelwert der beiden gutachterlichen Bewertungen in Höhe von 168.800.000 Euro. Da beiden Bewertungen in ihrem Ergebnis weniger als 10%, bezogen auf ihren Mittelwert, voneinander abweichen, wurde kein weiterer externer Bewerter mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie beauftragt.

3. Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung von Vermögensgegenständen und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

werden mindestens einmal jährlich erfolgen. Darüber hinaus ist die Bewertung und Berechnung auch durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird. Dies gilt nicht für die Dauer der Platzierungsphase.

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169, 216, 271, 272 KAGB. Darüber hinaus gelten die Artikel 67–73 der sogenannten Level-2-VO (Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 vom 19. Dezember 2012) sowie die KARBV und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 169 Absatz 1 KAGB erstellte interne Bewertungsrichtlinie.

Die laufende Bewertung der Immobilie wird durch einen externen Sachverständigen erfolgen. Die laufende Bewertung von Anteilen an der Objektgesellschaft wird in Übereinstimmung mit § 216 Absatz 1 Nr. 2 KAGB durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst erfolgen.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes wird nach anerkannten Bewertungsverfahren durchgeführt werden. Die Bewertung soll, begründet durch die Ausrichtung der Investmentgesellschaft auf Ertragsobjekte, im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren erfolgen. Es obliegt jedoch dem Bewerter zu entscheiden, ob die verfügbaren Daten zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ausreichend sind oder ein alternatives Verfahren (zum Beispiel Sachwertverfahren) anzuwenden ist. Der Bewerter wird im Rahmen der Wertermittlung und des

Wertermittlungsberichtes (Gutachten) die Wahl des Bewertungsverfahrens hinreichend begründen und darlegen.

An einer Börse zugelassene oder in einem organisierten Markt gehandelte Geldmarktinstrumente werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden, werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Bewertung von Vermögenswerten und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung von Vermögenswerten und jeder Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen (vgl. § 272 Absatz 3 KAGB).

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gemäß § 168 Absatz 1 KAGB aufgrund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

II. Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung

Der für den jeweiligen Anleger der Anteilsklasse 1 (Altgesellschafter) maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse

1 durch die Gesamtsumme der Pflichteinlagen, multipliziert mit der von dem Anleger eingezahlten Pflichteinlage.

Der für den jeweiligen Anleger der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter) maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2 durch die Gesamtsumme der Pflichteinlagen, multipliziert mit der von dem Anleger übernommenen Pflichteinlage.

Der jüngste Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist auf den Beitrittsunterlagen angegeben. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil einer Anteilsklasse auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft www.paribus-kvg.de veröffentlicht.

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nach § 165 Absatz 2 Nr. 9 KAGB in Verbindung mit § 269 KAGB auf Basis der Entwicklung des Nettoinventarwertes können zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht gemacht werden. Nettoinventarwerte gemäß gesetzlicher Pflicht (KAGB) wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2023.

III. Liquiditätsmanagement

Da der Anleger grundsätzlich kein vertragliches Recht auf die Rückgabe von Anteilen hat, bezieht sich das Liquiditätsmanagement bei der Investmentgesellschaft auf das Vorhalten

ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten und sonstiger Liquiditätsabflüsse auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zur Gewährleistung des Liquiditätsmanagements für die von ihr verwalteten Investmentvermögen schriftlich grundsätzliche Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft zu überwachen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu ein angemessenes Liquiditätsmanagement, insbesondere auf Grundlage von § 30 KAGB, der AIFM-Richtlinie und der Level-2-VO, implementiert.

Zur Steuerung der Liquiditätsrisiken wird im Rahmen des Liquiditätsmanagements stets festgehalten, welche Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft bestehen oder grundsätzlich entstehen können, und zwar sowohl kurzfristig als auch langfristig. Gegengerechnet wird der Anteil der liquiden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft für verschiedene Leistungsräume.

Da die Liquidität der Investmentgesellschaft, die Marktliquidität der Vermögensgegenstände wie auch die Zahlungsverpflichtungen nicht statisch sind, sondern sich über die Zeit verändern und von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidität nach Maßgabe des Vorstehenden stets überwachen. Darüber hinaus werden vorbeugende Maßnahmen und Vorkehrungen getroffen, um Liquiditätsengpässe vorab zu prognostizieren und diesen angemessen entgegenzuwirken.

Neben einer langfristigen Liquiditätsübersicht führt die Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig, mindestens einmal jährlich, Stresstests durch und legt dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde, die die Bewertung

und Überwachung der Liquiditätsrisiken ermöglichen.

So wird gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt und Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft – unter Einbezug der Objektgesellschaft – ergeben können, kontrolliert werden.

IV. Offenlegung von Informationen

1. Informationen, die unverzüglich per E-Mail oder Postversand und auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft offengelegt werden

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle

2. Informationen, die im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt werden

Insbesondere, aber nicht ausschließlich werden die folgenden Informationen offengelegt:

- Prozentualer Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
- Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft
- Aktuelles Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme
- Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverage
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden

- Gesamthöhe des Leverage der Investmentgesellschaft
- Betrag der Ausgabeaufschläge, die der Investmentgesellschaft im jeweiligen Berichtszeitraum für den Erwerb von Anteilen berechnet worden sind
- Vergütungen, die der Investmentgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungvergütung für die in der Investmentgesellschaft gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde

3. Informationen für Interessierte

Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte kann nach § 297 Absatz 9 KAGB Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngste Entwicklung bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft in schriftlicher Form verlangen. Die Informationen liegen am Sitz der Investmentgesellschaft unter der Geschäftsadresse in 22767 Hamburg, Königstraße 28, in Papierform aus und können dort eingesehen werden.

4. Stellen, an denen die Jahresberichte der Investmentgesellschaft erhältlich sind

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft können von allen Anlegern bei der Treuhandkommanditistin II kostenlos telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden. Die Kontaktdaten der Treuhandkommanditistin II lauten:

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28
22767 Hamburg
E-Mail: info@paribus-trust.de
Telefon: +49 40 8888 00 6-0

Der Jahresbericht kann auch als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden.

5. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

Für zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB gibt es zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Veranlassung. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die erforderlichen Informationen, einschließlich neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement sowie zum aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft sowie der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Steuersysteme (Risikomanagementsysteme), im Jahresbericht offen.

6. Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investmentgesellschaft

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden innerhalb der gesetzlichen Fristen gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB erstellt. Der Jahresbericht wird im Unternehmensregister bekannt gemacht und kann als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden. Die Offenlegung des Jahresberichts erfolgt spätestens neun Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres im Unternehmensregister.

7. Angaben zu Wertpapierfinanzierungsgeschäften und Gesamtrendite-Swaps, Primebroker

Für die Investmentgesellschaft werden weder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte getätigt noch Gesamtrendite-Swaps eingegangen. Angaben gem. Artikel 14 der VO (EU) 2015/2365 sind daher nicht erforderlich.

K. Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB

Ein Primebroker wird nicht beauftragt. Angaben nach § 269 Absatz 1 KAGB i.V.m. § 165 Absatz 7 KAGB sind daher nicht erforderlich.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht. Diese Dokumente sind kostenlos über dieselben Adressen und Medien zu beziehen wie der Verkaufsprospekt.

8. Stelle, bei denen der Anleger den Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt und die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag kostenlos erhalten kann und auf welche Weise diese Unterlagen erhältlich sind

Das Beteiligungsangebot wird in der Bundesrepublik Deutschland zur Zeichnung angeboten.

Nach den Vorschriften des KAGB sind bei dem Vertrieb von Anteilen an geschlossenen alternativen Investmentfonds in Deutschland das Basisinformationsblatt sowie der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages und ggf. des Treuhandvertrages zu erstellen und den Privatanlegern zur Verfügung zu stellen. Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit der interessierte Anleger über die ihm angebotene Anlage informiert wird und sich insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen bzw. Nachträge einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0
E-Mail: info@paribus-kvg.de

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungs-
gesellschaft unter www.paribus-kvg.de
abgerufen werden.

L. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen sind Anleger rechtzeitig vor Abgabe ihrer Vertragserklärung (Beitrittserklärung) die nachfolgend dargestellten Informationen zur Verfügung zu stellen:

I. Angaben zur Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist die Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 111984.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschafts-

vertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, nachfolgend „Objektgesellschaften“ genannt, sowie

- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist insbesondere der (mittelbare) Betrieb und die Verwertung, die Vermietung und Verpachtung der im Wohrlabedamm 15 in Berlin gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“. Die Investmentgesellschaft hat hierzu 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG erworben. Weiterhin hat die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH erworben. Diese Objektgesellschaft ist mit 5,16 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG beteiligt, die Eigentümerin der Immobilie ist. Die Investmentgesellschaft hält die Immobilie somit mittelbar über die Objektgesellschaften. Daher ist auch das Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen

an den Objektgesellschaften Gegenstand der Investmentgesellschaft. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

II. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 125704, ist externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und zur Verwaltung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet.

Hauptgeschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft: Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Folgende inländische Investmentvermögen,

- geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie
- geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB,

welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren,

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland,
- b) Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
- c) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, sofern diese ausschließlich in die aufgeführten Vermögensgegenstände gemäß lit. a) bis h) investieren dürfen,
- d) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB,
- e) Vermögensgegenstände nach § 261 Absatz 1 Nr. 5 und Nr. 6 KAGB, sofern die betroffenen Investmentvermögen ihrerseits ausschließlich in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB sowie die aufgeführten Vermögensgegenstände gemäß lit. a) bis h) investieren dürfen,
- f) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,
- g) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- h) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,

sind Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung.

Weiterhin sind folgende inländische Investmentvermögen Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung:

- Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB – unter Ausnahme von Hedgefonds und Dach-Hedgefonds – welche gemäß ihren Anlagebedingungen ausschließlich in folgende Vermögensgegenstände investieren,
- i) Wertpapiere gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. a) KAGB in Verbindung mit § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,
- j) Geldmarktinstrumente gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. b) KAGB in Verbindung mit § 194 KAGB,
- k) Bankguthaben gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. d) KAGB in Verbindung mit § 195 KAGB,
- l) Immobilien gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. e) KAGB,
- m) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. f) KAGB.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind. Sie darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst betreiben darf, und eine Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben. Weitere Geschäfte oder Tätigkeiten darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht betreiben.

Geschäftsführung: Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Markus Eschner, Uwe Hamann und Dr. Georg Reul vertreten.

III. Angaben zur geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft

Die Paribus Capital GmbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 76594, ist geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft.

Hauptgeschäftstätigkeit der geschäftsführenden Kommanditistin: Unternehmensgegenstand der geschäftsführenden Kommanditistin ist die Tätigkeit als Initiator und die Konzeption von Fondsgesellschaften, die Analyse, Auswahl und Vermittlung von Investitionsmöglichkeiten für Fondsgesellschaften, die Erbringung von Verwaltungs- oder Beratungsdienstleistungen für Fondsgesellschaften sowie die Betreuung von Fondsgesellschaften einschließlich der Übernahme von Geschäftsführungs- und sonstigen Dienstleistungen.

Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einzelvertretung befugt. Sie ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft auf Dritte, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, zu übertragen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Fremdverwaltungsvertrag abge-

schlossen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Geschäftsführung: Die Paribus Capital GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder und Thomas Böcher vertreten.

IV. Angaben zur persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin)

Die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 95073, ist persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft und – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Hauptgeschäftstätigkeit der persönlich haftenden Gesellschafterin: Unternehmensgegenstand der Komplementärin ist die Verwaltung eigenen Vermögens und der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung für Handelsgesellschaften und die Erbringung von Beratungsdienstleistungen aller Art, soweit hierfür keine gesonderte Genehmigung erforderlich ist.

Geschäftsführung: Die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder und Thomas Böcher vertreten.

V. Angaben zur Treuhandkommanditistin II

Treuhandkommanditistin II ist die Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-trust.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 95393.

Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandkommanditistin II: Unternehmensgegenstand der Treuhandkommanditistin II sind die Beteiligung als Gesellschafterin an anderen Gesellschaften sowie die Betreuung von eigenen und fremden Vermögenswerten, insbesondere die Übernahme der Stellung als Treuhandkommanditistin in geschlossenen Fonds. Die Hauptgeschäftstätigkeiten der Treuhandkommanditistin II sind insbesondere die Überwachung der Einzahlung der Zeichnungsbeträge der Anleger, die Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen, die Führung eines Anlegerregisters, die Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen sowie die Koordination der Anlegerkommunikation.

Geschäftsführung: Die Paribus Trust GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Stephanie Brumberg und Hinrich Wilhelm Otter vertreten.

VI. Aufsichtsbehörde

Nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist für die Investmentgesellschaft, die Treuhandkommanditistinnen, die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

Zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (vor und nachstehend auch „BaFin“), Marie-Curie-Straße 24–28 in 60439 Frankfurt am Main.

VII. Name und ladungsfähige Anschrift des für die Anbieterin handelnden Vermittlers nebst Namen der Vertretungsberechtigten

Siehe Eintragung auf der Beitrittserklärung.

VIII. Vertragssprache

Die Sprache, in der die Vertragsbedingungen und die vorliegenden Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprache, in der die Investmentgesellschaft die Kommunikation während der Vertragslaufzeit zu führen sich verpflichtet, ist Deutsch.

IX. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für die Vertragsanbahnung und für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Ist der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, gelten im Hinblick auf das zuständige Gericht die gesetzlichen Regelungen. Handelt es sich bei dem Anleger nicht um einen Verbraucher, ist der Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag Hamburg.

X. Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Weitere Einzelheiten können der nachfolgend angegebenen Internetadresse entnommen werden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei
der Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht
– Referat ZRC 3 –
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon: +49 228 4108-0
Telefax: +49 0228 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de
Internet: www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreit/schlichtung/StreitschlichtungBaFin/StreitschlichtungBaFin_node.html

Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Weitere Einzelheiten können der nachfolgend angegebenen Internetadresse entnommen werden. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 9566-33232
Telefax: +49 69 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle

Die Beschwerden an die Schlichtungsstellen sind jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben.

Der Anleger (Beschwerdeführer) hat jeweils insbesondere zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch noch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die unter den jeweils genannten Adressen

erhältlich oder auf der jeweils angegebenen Internetseite online abrufbar ist.

Nach Maßgabe von § 342 KAGB können Anleger ferner jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Beschwerden sind in Textform bei der BaFin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdeggrund angeben.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

XI. Garantiefonds

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken, stehen für Beteiligungsangebote wie das vorliegende nicht zur Verfügung.

XII. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilie das Anlageziel (Ertragserzielung durch Vermietung und Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilie) unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen. Aufgrund dessen, dass die

Investmentgesellschaft nur in eine Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. April 2023 beteiligt gewesen sind.

Die mit der Beteiligung verbundenen Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem mit der Treuhandkommanditistin II geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitritts-erklärung. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin.

Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nach erfolgter Kapitalherabsetzung 29.355.000 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin war berechtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in dem Umfang herabzusetzen, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2024 ferner berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Sie ist, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nach eigenem Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital

nicht bis zum 31. Dezember 2024 übernommen wurde. Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten ebenfalls die Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten bezüglich der Platzierungsphase und des Zustandekommens des Vertrages wird auf das Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt I., Ziffer 5. lit. „b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“ Bezug genommen.

XIII. Preise

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. April 2023 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlags. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Kosten der Investmentgesellschaft wird auf Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen, Abschnitt V. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag sowie Initialkosten“ und Abschnitt VI. Laufende Kosten“ Bezug genommen. Die steuerlichen Umstände sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben.

XIV. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten, Telekommunikationskosten oder gesondert berechnete Kommunikationskosten fallen nicht an. Zu den weiteren Kosten des Anlegers

wird im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ auf Abschnitt VI., Ziffer „10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“ Bezug genommen.

Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. seinen steuerlichen Berater wenden.

Eigene Kosten für zum Beispiel Telefon, Internet, Porto oder Überweisungen hat der Anleger selbst zu tragen.

XV. Spezielle Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterliegt als Finanzinstrument den üblichen Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Investmentvermögen verbunden sind. Ein weiteres Risiko ergibt sich zudem daraus, dass die Investmentgesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert. Ein etwaiger Zweitmarktpreis einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann Schwankungen unterliegen, auf die die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Die mit der Beteiligung verbundenen Risiken sind ausführlich im Kapitel „E. Risikohinweise“ dargestellt.

XVI. Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Sie sind während der Dauer des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag oder eine Aktualisierung zum Verkaufsprospekt, ergänzt

oder geändert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

XVII. Zahlung und Erfüllung der Verträge, Verzugszinsen, weitere Vertragsbedingungen

Die von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages sind zehn Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. April 2023, einzuzahlen. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft berechtigt, dem beitretenden Anleger Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt. Die Einzahlungen der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie ein nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 geschuldeter Ausgabeaufschlag erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft.

Erfüllt ein Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Anleger wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen.

XVIII. Widerrufsrechte

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen des Widerrufs, sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung enthalten.

XIX. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2035 errichtet (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin, mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger

infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft beendet und liquidiert werden.

Der Treugeber kann nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages seine Treuhandbeteiligung auf sein Verlangen hin jederzeit in eine eigene Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft umwandeln, indem er das Treuhandverhältnis kündigt und die Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung verlangt. Eine solche Kündigung des Treuhandvertrages zwecks Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass zugleich mit dem Verlangen der Treuhänderin eine Handelsregistervollmacht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages erteilt wird. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhänderin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt und damit unmittelbar weiterer Kommanditist im Sinne des Gesellschaftsvertrages wird.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann gemäß den vertraglichen Regelungen des jeweiligen Treuhand- und Verwaltungsvertrages gekündigt werden. Die Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft ist nach Maßgabe des § 20 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.

M. Zeichnungshinweise

I. Gesonderte Berichterstattung für Stiftungen

Stiftungen werden im Rahmen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bei der Erfüllung ihrer umfangreichen Überwachungs- und Berichtspflichten durch eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende, erweiterte Berichterstattung unterstützt. Die gesetzliche Jahresberichterstattung umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang, den Lagebericht, den Bilanz- und den Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers und wird innerhalb der ersten sechs Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres an die Anleger versendet. Im Rahmen der gesetzlichen Jahresberichterstattung erfolgen u. a. Angaben zur Berechnung des Nettoinventarwertes sowie zum KARBV-Ergebnis.

Die Berichterstattung bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot umfasst im Weiteren neben der obligatorischen Information über das steuerliche Ergebnis und zusätzlich zum zuvor genannten KARBV-Ergebnis ein nach dem HGB ermitteltes handelsrechtliches Ergebnis. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird den Anlegern mitteilen, ob und in welcher Höhe in den an die Anleger ausgeschütteten Beträgen zeitnah zu verwendende Überschüsse enthalten sind. Für die Unterstützung bei der Überwachung der Kapitalerhaltungsvorschriften wird zusätzlich zur Auszahlungsmitteilung und zur Berechnung des Nettoinventarwertes eine Beteiligungsbewertung auf Basis des Discounted Cashflow im Reporting enthalten sein.

Diese wird zur besseren Nachvollziehbarkeit erläutert werden.

Der Jahresbericht wird bei den in diesem Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt angegebenen Stellen verfügbar gemacht und wird ferner im Unternehmensregister bekannt gegeben.

II. Beitrittserklärung

Anleger senden die Beitrittserklärung für eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zusammen mit dem Bogen für die persönliche Identitätsprüfung (Anlage 1 zur Beitrittserklärung) vollständig ausgefüllt und unterzeichnet – auch hinsichtlich der Widerrufsbelehrung – an ihren Berater oder direkt an:

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28, 22767 Hamburg

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Posteingangs registriert. Der Anleger erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine Aufforderung, den Beteiligungsbetrag und den Ausgabeaufschlag in voller Höhe spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung und nach Zugang einer schriftlichen Einzahlungsaufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft, das heißt der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, frühestens jedoch zum 1. April 2023, zu überweisen. Diese Überweisung hat auf das folgende Konto zu erfolgen:

Empfänger: Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Bank: Hamburger Sparkasse
IBAN: DE72 2005 0550 1503 2580 79
BIC: HASPDEHXXX

III. Bankverbindung für Auszahlungen

Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgen in Euro und werden auf ein für den Anleger geführtes Euro-Konto überwiesen. Es gilt für den Zahlungsverkehr so lange, bis der Investmentgesellschaft ggf. eine andere Bankverbindung mitgeteilt wird.

IV. Handelsregister

Für eine Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister ist der Anleger verpflichtet, der Treuhandkommanditistin II nach Annahme seiner Beitrittserklärung eine Vollmachtsurkunde zu übergeben, deren Unterschrift notariell beglaubigt sein muss. Die Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht trägt der Anleger.

V. Checkliste

Folgende Unterlagen/Informationen sind vom Anleger einzureichen:

- Beitrittserklärung
- Notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht, falls der Anleger als Direktkommanditist beitreten möchte

- Bankbestätigte/beglaubigte Personalausweiskopie oder Postident-Verfahren

Für die Zeichnung von rechtsfähigen Stiftungen werden zudem folgende Unterlagen benötigt:

- (wenn vorhanden) Aktueller bestätigter/beglaubigter Auszug aus dem Stiftungsregister (nicht älter als sechs Monate)
- Bankbestätigte/beglaubigte Kopie der Stiftungssatzung (mit der Bestätigung, dass diese aktuell ist und hinsichtlich der Vertretungsbefugnis keine Änderungen durch Satzungsbeschlüsse stattgefunden haben)
- (wenn vorhanden) Aktuelle bankbestätigte/beglaubigte Vertretungsbescheinigung der Stiftung
- Bankbestätigte/beglaubigte Personalausweiskopien der Unterzeichnungsberechtigten (zum Beispiel Geschäftsführung der Stiftung)
- Erklärung zur Geldwäsche (persönliche Identitätsprüfung), auf Stiftung ausgestellt; Kreuz bei: „Handeln auf eigene Rechnung“ und Unterschrift durch den/die Unterzeichnungsberechtigten (Formular wird zur Verfügung gestellt)
- Bankbestätigte/beglaubigte Personalausweiskopien der wirtschaftlich Berechtigten
- Aktueller bankbestätigter/beglaubigter Auszug aus dem Transparenzregister

N. Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die **Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die ab dem 1. April 2023 nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gelten.

A. Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände (inkl. Betriebsvorrichtungen)

oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

B. Anlagegrenzen

1. Die Investmentgesellschaft hat 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG erworben (nachfolgend „Objektgesellschaft PTB“). Weiterhin hat die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Objektgesellschaft TBV“ und zusammen mit der Objektgesellschaft PTB die „Objektgesellschaften“) erworben. Die Objektgesellschaft TBV ist mit 5,16 % an der Objektgesellschaft PTB beteiligt. Die Objektgesellschaft PTB ist Eigentümerin der im Wohlrabadamm 15 in Berlin gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“ (nachfolgend „Immobilie“). Die Investmentgesellschaft hält somit mittelbar über die Objektgesellschaften die Immobilie. Die Objektgesellschaften können ggf. weitere Gesellschaften zwecks (teilweiser) Verwaltung der Immobilie gründen bzw. halten und verwalten. Dieses gilt auch für die Verwaltung von Betriebsvorrichtungen der Immobilie.

2. Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB jeweils in Höhe von bis zu 20 % des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. gelten nicht ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder Liquidation der Objektgesellschaft(en). Zudem gelten die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. nicht für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes des Gesellschaftsanteils bzw. Kommanditanteils einer Objektgesellschaft.

3. Mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft ist (mittelbar) in eine Immobilie investiert, die zusätzlich die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- a. Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2,0 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie wird mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.

- b. Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- 4. Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.

C. Anleger

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in die Immobilie gemäß Ziffer B.1. – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft künftig nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. April 2023 beteiligt gewesen sind.

D. Leverage und Belastungen

- 1. Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
- 2. Bei Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

- 3. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – nicht überschreiten.
- 4. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

E. Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft jeweils gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

F. Anteilsklassen

Es werden zwei Anteilsklassen (Anteilsklasse 1 und Anteilsklasse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hinsichtlich

der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung und den Auszahlungen).

Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausstattungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilsklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 S. 4 KAGB).

G. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. April 2023 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,5 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,1 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

N. Anlagebedingungen

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,1 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-) Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

5. Steuern

Die Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

H. Laufende Kosten der Investmentgesellschaft

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft gemäß nachstehenden Ziffern H.2. bis H.3. kann jährlich insgesamt bis zu 0,355 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß Ziffern H.4. bis H.7. sowie eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziffer H.8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird für die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind:

- a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. April 2023 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,175 % der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- b. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 %

der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage.

- d. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,150 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

N. Anlagebedingungen

- e. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,150 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren, Kosten – zum Beispiel ähnliche Vergütungen wie in den Ziffern H.6. und H.7. dargestellt – und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0714 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. Die Verwahrstelle ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der notwendigen Eigentumsverifikation oder der notwendigen Überprüfung der Ankaufsbewertung

durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

6. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

- a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- vi. Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer inkl. Kosten für die Erstellung der Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

- ix. ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;

- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

- xi. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;

- xii. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen (Auslagen und Vergütung).

- b. Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden lit. a) und Ziffer H. 7. anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Objektgesellschaften aus.

- c. Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a. Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an einer Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten

Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

- b. Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. April 2023 erhalten.
- b. Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.
- c. Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. April 2023

(nach Abzug des Sonderentnahmerechtes) für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschaften der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Vergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger unmittelbar zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- a. Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er sie ausgelöst hat.

- b. Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet.

- c. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

I. Ertragsverwendung/Auszahlung

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen der Immobilie bzw. der Objektgesellschaft(en)) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahren beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine länger als geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft(en) am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft(en) zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Kommanditisten aufgelöst werden.

- 3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen

11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Zielinvestmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

12. Steuern

Die vorstehend genannten Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der

J. Geschäftsjahr, Dauer, Liquidation und Berichte

- 1. Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember eines Jahres. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
- 2. Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2035 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu einem Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die ordentliche Kündigung

der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erstellt die Investmentgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben gemäß vorstehender Ziffer K.3. unberührt.

Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

2. Die Investmentgesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
3. Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die BaFin.

K. Verwahrstelle

1. Für die Investmentgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger.

L. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere

N. Anlagebedingungen

O. Gesellschaftsvertrag

Gesellschaftsvertrag

der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (ehemals: Paribus Renditefonds XVI GmbH & Co. KG) (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) mit Sitz in Hamburg, wirksam werdend zum Beginn des 1. April 2023.

Präambel

Die Investmentgesellschaft ist im Jahre 2010 als geschlossener Fonds nach § 8 lit. f) Absatz 1 Verkaufsprospektgesetz konzipiert und aufgelegt worden. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und den Erlass von Anlagebedingungen wird bzw. wurde die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 1. April 2023 zu einem von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF nach Maßgabe des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt).

§ 1. Firma und Sitz

1. Die Firma der Investmentgesellschaft lautet Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.
2. Sitz der Investmentgesellschaft ist Hamburg.

§ 2. Gesellschaftszweck

1. Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwal-

tung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Gegenstand der Investmentgesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere der (mittelbare) Betrieb und die Verwertung, die Vermietung und Verpachtung der im Wohlrabedamm 15 in Berlin gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“ (nachfolgend „Immobilie“). Die Investmentgesellschaft hat hierzu 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG erworben (nachfolgend „Objektge-

sellschaft PTB“). Weiterhin hat die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Objektgesellschaft TBV“ und zusammen mit der Objektgesellschaft PTB die „Objektgesellschaften“) erworben. Die Objektgesellschaft TBV ist mit 5,16 % an der Objektgesellschaft PTB beteiligt, die Eigentümerin der Immobilie ist. Die Investmentgesellschaft hält die Immobilie somit mittelbar über die Objektgesellschaften. Daher ist auch das Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an den Objektgesellschaften Gegenstand der Investmentgesellschaft. Die Objektgesellschaften können ggf. weitere Gesellschaften zwecks (teilweiser) Verwaltung der Immobilie gründen bzw. halten und verwalten. Dazu zählen auch Objektgesellschaften, deren Zweck die Verwaltung von Betriebsvorrichtungen ist, die die Immobilie betreffen. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann auch ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt).

3. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes

erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

§ 3. Dauer und Geschäftsjahr

1. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2035. Nähere Einzelheiten zur Dauer der Investmentgesellschaft sowie Kündigungsmöglichkeiten sind in § 22 geregelt.

2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4. Gesellschafter

Neben den im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten hat die Investmentgesellschaft folgende Gesellschafter:

1. Komplementärin: Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 95073 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Sie erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als Komplementärin der Investmentgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende Komplementärin. Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende Komplementärin.

2. Geschäftsführende Kommanditistin: Geschäftsführende Kommanditistin ist die Paribus Capital GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 76594 (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit einer auf Kapitalkonto Ia) verbuchten Einlage von 25.000 Euro (auf Kapitalkonto Ia) bzw. Ib) verbuchte Einlagen nachfolgend „Pflichteinlagen“ genannt) bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von 2.500 Euro.

3. Treuhandkommanditistin I: Treuhandkommanditistin für Gesellschafter, die vor dem 31. März 2023 der Investmentgesellschaft beigetreten sind (nachfolgend „Altgesellschafter“ genannt) ist die Paribus Trust GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 95393 (nachfolgend in ihrer Funktion für die Altgesellschafter „Treuhandkommanditistin I“ genannt). Die Treuhandkommanditistin I hat eine ursprüngliche Pflichteinlage in Höhe von 25.000 Euro übernommen und ist mit einer Haftsumme von insgesamt 3.329.700,00 Euro in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen.

4. Treuhandkommanditistin II: Nach dem 1. April 2023 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum – frühestens mit Wirkung zum 1. April 2023 – nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 an der Investmentgesellschaft beteiligen. „Neugesellschafter“ sind dabei (i) weitere Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (nachfolgend „Neugesellschafter I“ genannt) sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der

§§ 4 bis 8 teilnehmen (nachfolgend insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“ genannt). Neugesellschafter werden nachfolgend zusammen mit den Altgesellschaftern, die nicht an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen, „Anleger“ genannt. Treuhandkommanditistin für Neugesellschafter mit einer Pflichteinlage von zunächst 2.500 Euro und einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von zunächst 250 Euro ist ebenfalls die Paribus Trust GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 95393 (nachfolgend in ihrer Funktion für die Neugesellschafter „Treuhandkommanditistin II“, Treuhandkommanditistin I und Treuhandkommanditistin II gemeinsam „Treuhandkommanditistinnen“ genannt).

5. Da die Investmentgesellschaft derzeit (mittelbar) nur in einen Vermögensgegenstand investiert und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft ab dem 1. April 2023 nur Neugesellschafter I im Sinne des § 262 Absatz 2 S. 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB neu beitreten, das heißt solche Neugesellschafter I,

a) die sich verpflichten, mindestens EUR 20.000 (exkl. Ausgabeaufschlag) zu investieren (wobei höhere Zeichnungsbeträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen und der tatsächliche Zeichnungsbetrag eines Neugesellschafters I (exkl. Ausgabeaufschlag) seiner Pflichteinlage entspricht);

- b) für die die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.
6. Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Ausgeschlossen sind Anleger, auf die eines der folgenden Kriterien zutrifft:
- a. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)
 - b. Personen, die in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische, kanadische und/oder die russische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind
 - c. Rechtsträger, insbesondere juristische Personen, die in den USA, Kanada oder Russland bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem oder russischem Recht gegründet wurden und/oder an denen ein vorstehend genannter Rechtsträger beteiligt ist und/oder
 - d. Personen die auf Rechnung einer Person handeln, auf die eines der vorstehenden Kriterien zutrifft sowie
 - e. Personen an denen eine in diesem Abs. 6 genannte natürliche Person unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw.
- mehr als 10 % der Stimmrechte hält. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen von Personen mit der Staatsangehörigkeit Russlands oder Wohnsitz in Russland sind unabhängig von der Beteiligungshöhe ausgeschlossen.
- Im Einzelfall kann ein Beitritt von Personen, Personengesellschaften und/oder Rechtsträgern im Sinne dieses Absatzes 6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich aufgrund einer entsprechenden Ausnahmeregelung weder als meldepflichtige Person i. S. d. FATCA-Abkommens, des Common Reporting Standard noch des Finanzkonteninformationsaustauschgesetzes zu qualifizieren sind.
7. Auf Altgesellschafter finden Absatz 5 sowie Absatz 6 Satz 2 Buchstabe a) keine Anwendung, unabhängig davon, ob die Altgesellschafter durch Zeichnung der Kapitalerhöhung gemäß §§ 4 bis 8 im Umfang der Zeichnung als Neugesellschafter II an der Investmentgesellschaft beteiligt sind (vgl. § 4 Absatz 4).
- § 5. Beteiligung von weiteren Kommanditisten**
1. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, abweichend von § 6 Absatz 1 Neugesellschafter nicht als Treugeber, sondern als Direktkommanditisten (nachfolgend „Kommanditisten“ genannt) in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, wobei die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind. Insofern ist die Treuhandkommanditistin II
 2. Im Innen- und Außenverhältnis treten die gemäß Absatz 1 beitretenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Absatz 1 BGB) der Eintragung ihrer Haftsumme in das Handelsregister der Investmentgesellschaft bei (vgl. § 152 Absatz 4 KAGB), wobei die Zeichnung eines Neugesellschafters frühestens zum 1. April 2023 wirksam wird.
 3. Voraussetzung für die Aufnahme eines Kommanditisten ist die Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (nachfolgend „GwG“ genannt), insbesondere hat der Anleger die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 11 GwG erforderlichen Angaben zusammen mit seiner
- hiermit von den Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin das Angebot eines Neugesellschafters auf (unmittelbaren) Beitritt zur Investmentgesellschaft als Kommanditist bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (nachfolgend gemeinsam „Beitritt“) anzunehmen und die erforderlichen Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Die Treuhandkommanditistin II nimmt diese grundsätzlich einmal monatlich zum Monatsletzen eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des beitretenden Kommanditisten besteht. Der beitretende Kommanditist verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II über seinen Beitritt informiert. Das Angebot und die Annahme des Beitritts kann in Schrift- oder Textform (insbesondere auch digital über eine Zeichnungsplattform) erfolgen.

Beitrittserklärung zu machen und entsprechende Unterlagen beizubringen. Kommt ein Kommanditist seinen geldwäscherechtlichen Pflichten nach dem GwG nicht nach, kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrem freien Ermessen nach Mahnung und Nachfristsetzung diesen Kommanditisten aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Es gilt § 8 Absatz 5.

§ 6. Beteiligung von Treugebern

1. Neugesellschafter beteiligen sich an der Investmentgesellschaft regelmäßig mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren. Die Treuhandkommanditistin II wird nach Maßgabe von § 12 dieses Gesellschaftsvertrages die betreffende Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung der Treugeber übernehmen, halten und verwalten.
2. Die Treuhandkommanditistin II wird von den Gesellschaftern hiermit unwiderruflich bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Investmentgesellschaft als Treugeber bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (nachfolgend gemeinsam „Beitritt“) anzunehmen. Hinsichtlich der Übermittlung der Beitrittserklärung und deren Annahme durch die

Treuhandkommanditistin II gilt § 5 Absatz 1 Satz 3 bis 5 entsprechend.

3. § 5 Absatz 2 und Absatz 3 gelten entsprechend.

§ 7. Gesellschaftskapital

1. Das Gesellschaftskapital beträgt derzeit 35.742.000 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in dem Umfang herabzusetzen, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2024 (nachfolgend „Platzierungsphase“ genannt) berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Erhöhungskapital nach eigenem Ermessen herabzusetzen, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2024 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, die Platzierungsphase nach eigenem Ermessen um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2024 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu ebenfalls nicht.

3. Den Altgesellschaftern wird ein erstrangiges Bezugsrecht (nachfolgend „erstrangiges Bezugsrecht“ genannt) auf eine Übernahme eines ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft entsprechenden Teils des Erhöhungskapitals gewährt. Das Bezugsrecht ist in einer Zeichnungssumme auszuüben, die ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar ist.

Soweit Altgesellschafter ihr erstrangiges Bezugsrecht nicht innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist ausüben, können andere Altgesellschafter, die ihr erstrangiges Bezugsrecht ausgeübt haben, sich über den Umfang des erstrangigen Bezugsrechts hinaus innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist an dem Erhöhungskapital beteiligen (nachfolgend „zweitrangiges Bezugsrecht“ genannt). Sollte es im Rahmen der Ausübung des zweitrangigen Bezugsrechts zu Überzeichnungen kommen, ist der Zeichnungsbetrag eines Altgesellschafter anteilig im Verhältnis der Ausübung des zweitrangigen Bezugsrechts zu kürzen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die gemeinsame Ausübung des erstrangigen und zweitrangigen Bezugsrechtes zu verlangen.

Für die Ausübung des erstrangigen und des zweitrangigen Bezugsrechts sowie die Erhöhung der Beteiligung der Altgesellschafter gelten §§ 5 und 6 entsprechend. Altgesellschafter, die durch Ausübung erstrangiger und/oder zweitrangiger Bezugsrechte Erhöhungskapital zeichnen, werden im Umfang der Zeichnung als Neugesellschafter II an der Investmentgesellschaft beteiligt (vgl. § 4 Absatz 4).

4. Die Immobilie hat gegenüber dem Ankauf eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung soll zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt werden. Die derzeitigen Kommanditanteile der Altgesellschafter an der Investmentgesellschaft, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet (vgl. § 14). Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf Kapitalkonto Ia) eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Anteil Altgesellschafter“ genannt). Der Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil (nachfolgend „Anteil Neugesellschafter“, gemeinsam mit dem Anteil Altgesellschafter „Anteile“ genannt) wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 nach Abzug der Sonderauszahlung gemäß § 17 Absatz 8 durch die Summe der Anteile der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, dividiert wird. Der Ausgabepreis ist auf volle Cent aufzurunden. Die Anzahl der Anteile eines Neugesellschafters wird ermittelt, indem die Zeichnungssumme durch den Ausgabepreis dividiert wird. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Anteile ist auf volle Anteile abzurunden.
 5. Die Treuhandkommanditistinnen werden hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, im Rahmen des in § 7 Absatz 1 bis 3 beschriebenen Gesellschafterwechsels ihre Kapitaleinlage und Haftsumme an der Investmentgesellschaft insoweit nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages anzupassen, wie Altgesellschafter ausscheiden und Neugesellschafter in die Investmentgesellschaft eintreten.
 6. Mit Ausnahme der geschäftsführenden Kommanditistin, der Neugesellschafter II und der Treuhandkommanditistinnen (letztere nur, soweit sie ihre Einlage aus eigenem Recht halten) haben die Kommanditisten zusätzlich zu ihrem jeweiligen Zeichnungsbetrag einen Ausgabeaufschlag von bis zu 5 %, bezogen auf den Zeichnungsbetrag, zu zahlen. Der Ausgabeaufschlag ist nach § 8 Absatz 2 zeitgleich mit der Einzahlung des Zeichnungsbetrages zu zahlen. Gleiches gilt für Treugeber, die sich über den Abschluss eines Treuhandvertrages mittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligen.
 7. Die Pflichteinlage und die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Kommanditisten müssen stets im Verhältnis 100 : 10 zueinander stehen.
 8. Weiterhin ist die geschäftsführende Kommanditistin während der Laufzeit der Investmentgesellschaft berechtigt, das Gesellschaftskapital heraufzusetzen, um a) die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um mehr als 10 % der Grundfläche oder b) den Neubau eines zweiten Gebäudes zu finanzieren, sofern durch diese Kapitalerhöhung nicht unmittelbar Grunderwerbsteuer entsteht. Die Regelungen zum Vorgehen bei der Kapitalerhöhung gem. Absatz 2 gelten analog für Alt- und Neugesellschafter für die Kapitalerhöhung gem. dieses Absatzes. Insbesondere sind § 4 Absätze 4–7, § 5, § 6, § 7 Absatz 3, Absatz 4, Absatz 6, § 8, § 14 Absatz 2 mit der Maßgabe, dass für die weitere Wertsteigerung der Immobilie ein neues Kapitalkonto V c) eingerichtet wird, § 17 Absätze 1 bis 7 analog anwendbar.
- § 8. Fälligkeit der Kapitaleinzahlung, Verzug, Schadensersatz**
1. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen haben ihre eigenen Pflichteinlagen gemäß § 4 vollständig erbracht.
 2. Die von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 sind 10 Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. April 2023 einzuzahlen.
 3. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft berechtigt aber nicht verpflichtet, dem beitretenden Neugesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5 % Punkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt.
 4. Erfüllt ein Neugesellschafter seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Kommanditisten wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.

5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft verlangen, dass der gemäß Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Investmentgesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit diesem Auslagenersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Investmentgesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben, spätestens jedoch mit Liquidation der Investmentgesellschaft.

6. Die Einzahlungen der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie ein nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 geschuldeter Ausgabeaufschlag erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft. Die Treuhanderkommanditistin II ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, zu prüfen und zu überwachen, ob die Zahlungen jeweils fristgerecht geleistet werden.

7. Die Absätze 3 bis 5 gelten für Treugeber bei nicht fristgerechter Einzahlung entsprechend.

§ 9. Handelsregistervollmacht

1. Jeder unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligte Kommanditist ist verpflichtet, auf seine Kosten der geschäftsführenden Kommanditistin eine umfassende, nur aus wichtigem Grund widerrufliche und über den Tod hinaus wirksame, formgerechte Handelsregistervollmacht zu

erteilen, die gemäß einem von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung zu stellenden Muster-text zu Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art berechtigt, insbesondere zu folgenden Anmeldungen:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern
- Eintritt und Ausscheiden von geschäftsführenden Kommanditistinnen
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft

2. Die mit der erstmaligen Eintragung eines Kommanditisten in das Handelsregister verbundenen Kosten (ausgenommen die vom Kommanditisten zu tragenden Kosten für die Handelsregistervollmacht) trägt die Investmentgesellschaft.

§ 10. Informationsrechte

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Kommanditisten und Treugebern jährlich, spätestens rechtzeitig vor der ordentlichen Gesellschafterversammlung, in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail über die Entwicklung der Investmentgesellschaft berichten. Die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB, die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen nach § 301 KAGB und den jüngsten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft und den Anteilswert je Anteilsklasse wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Internetseite www.paribus-kvg.de bereitstellen.

2. Den Kommanditisten und den Treugebern stehen die Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu. Sie sind berechtigt, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Fotokopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Betrieb der Investmentgesellschaft und der Vertragspartner nicht beeinträchtigen.

3. Die Kommanditisten und Treugeber sind verpflichtet, die Informationen, die ihnen im Rahmen des Einsichtsrechts gemäß Absatz 2 und der laufenden Information durch die Investmentgesellschaft oder in deren Auftrag zugehen, vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber dritten Personen offenzulegen.

§ 11. Ausschluss der Nachschusspflicht und des Wettbewerbsverbotes und Haftung der Gesellschafter untereinander

1. Die Kommanditisten übernehmen weder gegenüber Gesellschaftern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschussverpflichtungen, die über die Verpflichtung zur Leistung ihrer Pflichteinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag hinausgehen. Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt. Die Kommanditisten sind gemäß § 152 Absatz 3 KAGB nicht

verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

2. Die Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsbeschränkungen.
3. Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Investmentgesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für ein Verhalten vor Neufassung dieses Vertrages. Dies gilt nicht für eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin im Zusammenhang mit ihren in § 13 genannten Geschäftsführungstätigkeiten.
4. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruches, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen oder aus zwingendem Recht längere Verjährungsfristen bestehen. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

§ 12. Rechtsstellung der Treugeber, Umwandlung der Treugeberstellung

1. Soweit die Treuhandkommanditistinnen Kommanditbeteiligungen für Treugeber halten, sind die Treuhandkommanditistinnen nur im Außenverhältnis, also insbesondere im Verhältnis der Investmentgesellschaft zu ihren Gläubigern, Kommanditistinnen und werden mit ihren nach Maßgabe der §§ 4 Absatz 3 und Absatz 4 und 7 Absatz 8 dieses Vertrages anteilig erhöhten Haftsummen mit jeweils einem ungeteilten Kommanditanteil in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen. Die Treuhandkommanditistinnen halten und verwalten ihre Kommanditbeteiligung, mit Ausnahme der gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1 sowie Absatz 4 Satz 4 aus eigenem Recht gehaltenen Kapitaleinlage, treuhänderisch für Rechnung der Treugeber, mit denen sie Treuhandverträge geschlossen haben. Sie leisten dabei den Weisungen der Treugeber Folge.
2. Jeder Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vgl. § 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB). Dies gilt insbesondere für die Ausübung des Stimmrechts, des Auskunftsanspruchs und Informationsrechts sowie im Falle der Kündigung bzw. des Ausscheidens für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust und an einem Liquidationserlös. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten insoweit entsprechend für die Treugeber.
3. Eine Kündigung des Treuhandvertrages setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass der betreffende Treugeber der geschäftsführenden Kommanditistin auf seine Kosten eine formgerechte Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Im Innenverhältnis

gilt die entsprechende Kommanditbeteiligung mit dem Wirksamwerden der Kündigungserklärung bei der betroffenen Treuhandkommanditistin als an den Treugeber übertragen. Soweit eine Umwandlung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung des Treugebers als Kommanditist erfolgt, ist der Übergang im Innen- und Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Investmentgesellschaft. § 5 Absatz 2 und § 25 dieses Vertrages gelten in diesem Fall entsprechend.

4. Durch die Beendigung des Treuhandverhältnisses entstehende Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) trägt der kündigende Treugeber. Eventuelle Ausgleichsansprüche des Treugebers gegen eine Treuhandkommanditistin für den Fall, dass die Beendigung des Treuhandverhältnisses auf ein Verschulden einer Treuhandkommanditistin zurückzuführen ist, bleiben hiervon unberührt.

§ 13. Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführung umfasst auch die laufende Betreuung der Kommanditisten und Treugeber (Information, Übersendung von Einladungen zur Gesellschafterversammlung oder Beschlussvorlagen, Zahlungsverkehr etc.). Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Komplementärin ist – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von

der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft von Dritten, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, vornehmen zu lassen. Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB (vorstehend und im Folgenden „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) einen Fremdverwaltungsvertrag schließen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragen.
3. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die nach Maßgabe der Regelungen des KAGB und der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften zum Betrieb der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die administrativen Tätigkeiten. Hiervon umfasst sind beispielsweise die Beauftragung einer Verwahrstelle, die Einrichtung einer regelmäßigen Bewertung, das Entwerfen, das Einführen und das Ändern von Anlagebedingungen, die Einrichtung von Risiko- und Liquiditätsmanagementsystemen. Dies umfasst auch die Beantwortung sowie die Aufrechterhaltung ggf. erforderlicher aufsichtsrechtlicher Erlaubnisse einschließlich etwaiger Verwaltungsverfahren und/oder eventueller Gerichtsverfahren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht Gesellschafterin

der Investmentgesellschaft. Keine Regelung dieses Vertrages und kein Gesellschafterbeschluss stehen der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB entgegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr insoweit auf Basis des Fremdverwaltungsvertrages zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen unter Wahrung des Gesellschaftsvertrages, des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze und der Anlagebedingungen wahr. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit dem Fremdverwaltungsvertrag zudem die Vollmacht erteilt, die Investmentgesellschaft in vollem Umfang im Außenverhältnis zu vertreten. Die Gesellschafter sind ausdrücklich mit der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Aufgabenübertragung auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie mit der Vollmachtserteilung einverstanden und ermächtigen die geschäftsführende Kommanditistin zur Vornahme aller hierfür erforderlichen Handlungen und Abgabe aller erforderlichen Erklärungen im eigenen Namen und im Namen der Investmentgesellschaft.

4. Eine Kündigung der Bestellung zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages nur unter Wahrung der besonderen Anforderungen des KAGB möglich. In diesem Fall sowie im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie in den sonstigen Fällen des Erlöschens des Rechts der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung der Investmentgesellschaft wird die geschäftsführende

Kommanditistin – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“ genannt) – entweder eine Ersatzverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten.

5. Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bzw., sofern vorhanden, von Beteiligungen an anderen Unternehmen/Objektgesellschaften sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zum Gegenstand haben, jedoch mit Ausnahme der Belastung gem. Absatz 8 lit. e);
- b) die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt 1.000.000 Euro;
- c) die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- d) die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die geschäftsführende

- Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
- e) Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern, ausgenommen der Abschluss von Verträgen gemäß Absatz 8;
- f) der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechtes daran;
- g) Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Investmentgesellschaft von besonderer Bedeutung sind.
6. Der vorstehende Absatz 5 gilt entsprechend für Rechtsgeschäfte, soweit sie auf Ebene einer Objektgesellschaft vorgenommen werden.
7. Die Gesellschafter sind zur Zustimmung zu einer Maßnahme im Sinne dieses § 13 im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses verpflichtet, wenn die betreffende Maßnahme aus aufsichtsrechtlichen und/oder regulatorischen Gründen, insbesondere nach Vorgabe des KAGB oder nach Weisung der BaFin, erforderlich ist.
8. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Komplementärin sind bzw. waren berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und dem anschließenden Management bzw. der Verwaltung der Investmentgesellschaft bzw. einer Objektgesellschaft erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere der Abschluss der nachfolgend genannten Verträge über die Inanspruchnahme von Leistungen durch die Investmentgesellschaft mit den in § 16 dieses Gesellschaftsvertrages sowie mit den in den Anlagebedingungen genannten Vergütungen bzw. der Erlass der Anlagebedingungen selbst:
- a) Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin II;
- b) Erlass der ab dem 1. April 2023 geltenden Anlagebedingungen;
- c) Verwaltungsvertrag hinsichtlich der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- d) Eigenkapitalbeschaffungsvertrag mit der Paribus Invest GmbH;
- e) Abschluss von Darlehensverträgen und Belastung von Vermögensgegenständen in den Grenzen des § 263 KAGB;
- f) Fremdkapitalstrukturierungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft ;
- g) Verwahrstellenvertrag
- h) Objektverwaltungsvertrag mit der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH auf Ebene der Objektgesellschaft PTB
- i) Durchführung von baulichen Maßnahmen der Immobilie auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Zusammenhang mit dem jeweiligen Mietvertrag
9. Die geschäftsführende Kommanditistin unterrichtet die übrigen Gesellschafter und die Treugeber regelmäßig über wesentliche Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus informiert sie die übrigen Gesellschafter und die Treugeber unverzüglich über alle außerordentlichen Geschäftsvorfälle.
10. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistinnen sind sich darüber einig, dass die Durchführung der zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten nach § 10 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 GwG erforderlichen Maßnahmen einheitlich von der jeweils für einen Anleger zuständigen Treuhandkommanditistin vorgenommen werden sollen. Demgemäß beauftragen sie hiermit die Treuhandkommanditistinnen mit der Durchführung der vorgenannten Maßnahmen. Die Treuhandkommanditistinnen dürfen die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen gemäß § 17 Absatz 5 GwG auf sonstige geeignete Personen übertragen.
11. Die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, sich bei der Erfüllung der von ihnen übernommenen Aufgaben Dritter zu bedienen. Solche Dritte können auch mit ihnen jeweils verbundene Unternehmen sein.

Rechnungslegung und Gesellschaftervergütungen

§ 14. Anteilsklassen und Gesellschaftervergütungen

1. Es bestehen zwei Anteilsklassen mit unterschiedlichen Ausgestaltungsmerkmalen. Kommanditanteile der Altgesellschafter gehören zur Anteilsklasse 1 und die Kommanditanteile, die im Rahmen des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, zur Anteilsklasse 2. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und dieses

Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilsklassen unterscheiden sich weiterhin nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung, des Anteils am Liquidationserlös und der Auszahlungen). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilsklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 S. 4 KAGB).

2. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto Ia) und/oder Ib), ein Kapitalkonto II, ein Kapitalkonto III, ein Kapitalkonto IV sowie ein Kapitalkonto Va) und/oder Vb) (nachfolgend „Kapitalkonten“ genannt) geführt.

- a) Die Pflichteinlagen von Altgesellschaftern werden auf dem Kapitalkonto Ia) gebucht. Die Pflichteinlagen von Neugesellschaftern I und Neugesellschaftern II werden auf dem Kapitalkonto Ib) gebucht. Sie sind unveränderlich und maßgebend für die Rechte der Kommanditisten, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

- b) Auf dem Kapitalkonto II werden Gewinne und Verluste gebucht. Entnahmen werden auf dem Kapitalkonto II verbucht, wenn und soweit es ein Guthaben zu Gunsten des Gesellschafters ausweist.

- c) Im Übrigen werden die Auszahlungen und sonstigen Entnahmen der Gesellschafter auf dem Kapitalkonto III gebucht.

- d) Der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 bzw. das von den Altgesellschaftern gezahlte Agio gem.

§ 4 Absatz 4 des ursprünglichen Gesellschaftsvertrages, wird als Kapitalrücklage auf dem Kapitalkonto IV gebucht.

- e) Für die Altgesellschafter wird ein festes Kapitalkonto Va) eingerichtet, auf dem zum 1. April 2023 für jeden Altgesellschafter, der nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt hat, das auf den jeweiligen Altgesellschafter entfallende Neubewertungsergebnis aus dem Übergang der Ansatz- und Bewertungsvorschriften vom HGB (bis 31. März 2023) auf die entsprechenden Vorschriften der KARBV (ab 1. April 2023) verbucht wird.

- f) Für Alt- und Neugesellschafter wird ferner ein Kapitalkonto Vb) eingerichtet, auf dem das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 20 Absatz 4 II lit. B Nr. 6 lit. d) KARBV, beginnend mit dem 1. April 2023, gebucht wird.

- g) Anteilsinhaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein Sonderentnahmerecht (nachfolgend „Sonderentnahmerecht“), welches der Höhe nach 180 % der jeweiligen auf das Kapitalkonto Ia) verbuchten Pflichteinlage entspricht. Die Sonderentnahme wird auf das Kapitalkonto VI gebucht.

3. Die Kapitalkonten sind unverzinslich.

§ 15. Jahresabschluss und Zwischenabschluss

1. Innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres ist von der

Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der §§ 158 f., 135 KAGB, der Jahresbericht der Investmentgesellschaft anzufertigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Jahresbericht nach Maßgabe von § 160 KAGB offenlegen.

2. Der Jahresabschluss hat auch die steuerrechtlichen Bestimmungen zu beachten, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den §§ 158 und 135 KAGB, zulässig und möglich ist.

3. Wird der Jahresabschluss nachträglich geändert oder berichtigt, insbesondere im Zusammenhang mit einer steuerlichen Veranlagung oder Betriebsprüfung, so ist auch für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander der später zu ändernde oder zu berichtigende Jahresabschluss maßgebend.

4. Jeder Kommanditist/Treugeber muss seine persönlichen Sonderwerbungskosten nebst Belegen des jeweiligen Vorjahres bis spätestens zum 31. März des Folgejahres unaufgefordert der Investmentgesellschaft mitteilen. Unterbleibt die fristgerechte Mitteilung, ist eine Berücksichtigung bei der einheitlichen und gesonderten Feststellungserklärung der Investmentgesellschaft nicht mehr möglich.

5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird nach Maßgabe des Vorstehenden einen Zwischenabschluss auf den 31. März 2023 (i) unter Beauftragung einer Steuerberatungs- und/oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und (ii) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie den gesetzlichen Vorschriften, welche bis zum 31. März 2023 für die

Investmentgesellschaft galten, erstellen.

§ 16. Vergütung von Komplementärin, Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditistin und Treuhandkommanditistin

1. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (nachfolgend „Bemessungsgrundlage“). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird für die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

2. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. April 2023 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,175 % der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ferner nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen

von der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 3 % der Summe der auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen.

3. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält von der Investmentgesellschaft für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung in Höhe von 1 % des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals der Investmentgesellschaft. Als langfristiges Fremdkapital werden neu aufgenommene Darlehen mit einer Fristigkeit von mehr als sechs Monaten angesehen.

4. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

5. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB

beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage.

6. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,150 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

7. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,150 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Treuhandkommanditistin II erhält zudem für die Einrichtung der Treuhandverwaltung der Neugesellschafter eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge.

8. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann von der Investmentgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie bzw. einer Beteiligung der Investmentgesellschaft an einer

Objektgesellschaft nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises erhalten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ferner nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen von der Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich im Zuge der Zeichnung des Erhöhungskapitals geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. April 2023 erhalten.
- b) Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.
- c) Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. April 2023 (nach Abzug des Sonderentnahmerechtes) für den Zeit-

raum vom 1. April 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen. Auszahlungen in diesem Zusammenhang meint die ermittelten Auszahlungen vor Abzug der Vergütungen nach diesem Absatz 8.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieses Absatzes steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

- 9. Die vorstehenden Beträge verstehen sich inklusive etwaig anfallender Umsatzsteuer und sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, jeweils fällig, sobald es die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft erlaubt. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

§ 17. Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen

1. Die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8,0 % des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals wird vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen und nach dem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Auszahlungen an die Neugesellschafter I berücksichtigt.
2. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 wird anhand des gemäß § 15 Abs. 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. März 2023 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. April 2023 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die

- Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, das Geschäftsjahr 2024 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2025 das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt.
3. Der vorstehende Absatz 2 gilt gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig. Maßgeblich für die Verteilung des Ergebnisses bzw. steuerlichen Ergebnisses ist der gemäß § 15 Absatz 1 erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der hierauf basierenden steuerrechtlichen Einnahmenüberschussrechnung. Aufwendungen und Erträge, die gemäß dem Zwischenabschluss auf die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 entfallen, werden der Einnahmenüberschussrechnung für diesen Zeitraum auch dann zugeordnet, wenn die Zahlung in der Zeit vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 erfolgt.
 4. Die Vergütungs und Auslagenersatzansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistinnen sowie die Vergütungen aus den in § 13 Absatz 8 lit. a) bis d) genannten Verträgen sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Investmentgesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
 5. Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
 6. Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
 7. Die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, kann nach Maßgabe des § 152 Absatz 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen und kann von etwaigen Gläubigern der Investmentgesellschaft zurückgefordert werden. Vor der Zustimmung ist der betroffene Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Rückgewähr oder Auszahlung den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert. Bei mittelbarer Beteiligung über eine Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.
 8. Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2024 und bei Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2025 Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im Zwischenabschluss der Investmentgesellschaft zum 31. März 2023 enthalten sind. Der darüberhinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie (bzw. der Objektgesellschaft(en)) resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsgruppe 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

§ 18. Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

1. Die von den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Investmentgesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung (nachfolgend „Gesellschafterbeschlüsse“ genannt). Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen von Gesellschafterversammlungen getroffen. § 13 Absatz 7 gilt entsprechend. Sofern kein wichtiger Grund vorliegt, kann nach Wahl der geschäftsführenden Kommanditistin anstelle einer Gesellschafterversammlung die

Beschlussfassung auch im schriftlichen Verfahren erfolgen.

a) Es findet jährlich, erstmals im Jahr 2023, bis zum 31. Dezember mindestens eine Gesellschafterversammlung statt. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen insbesondere:

(i) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses;

(ii) Entlastung der Komplementärin, der Treuhandkommanditistinnen sowie der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre jeweiligen Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr;

(iii) Verwendung des Jahresergebnisses;

(iv) Bestellung eines Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2024. Für das Geschäftsjahr 2023 und den Zwischenabschluss nach § 15 Abs. 5 wird der (Abschluss-)prüfer durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bestellt;

(v) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;

(vi) Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft,

(vii) Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechts daran, mit Ausnahme von Tochter- und Schwes-tergesellschaften der Investmentgesellschaft, die

zur Durchführung einer Bauverdichtung genutzt worden sind;

(viii) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlichen Anlegerrechte führen;

(ix) alle sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten, einschließlich der Beschlussfassungen über die in § 13 Absatz 5 aufgeführten Rechtsgeschäfte und Handlungen.

b) Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehender lit. a (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2035 hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Für die Änderung, nicht jedoch den erstmaligen Erlass der Anlagebedingungen gemäß vorstehendem lit. a (viii), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Anteile auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die BaFin. Im Übrigen werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der ab-

gegebenen Stimmen gefasst, soweit in diesem Vertrag oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die ggf. auf Ebene einer Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich eventueller Rechte von Minderheitsgesellschaftern einer Objektgesellschaft.

c) Ein ganzer Anteil Altgesellschafter und ein ganzer Anteil Neugesellschafter gewähren jeweils eine Stimme.

d) Den Kommanditisten und Treugebern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft in angemessener Frist in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail – sofern dieses entsprechend der Regelungen des KAGB ausreichend ist in Textform – mitgeteilt.

e) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage gegen die Investmentgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

f) Der Gesellschafter kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Verwandten ersten oder zweiten Grades, einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist zulässig, sofern der Bevollmächtigte oder ein von ihm geführtes Unter-

- nehmen nicht im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft oder zu ihren Gründungsgesellschaftern oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann der Vertretung durch andere als die in Satz 1 genannten Personen nach ihrem Ermessen widersprechen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin wird die ordentliche Gesellschafterversammlung an einem von ihr zu bestimmenden Ort am Sitz der Investmentgesellschaft einberufen. Sie wird sich mit den Treuhandkommanditistinnen abstimmen und so sicherstellen, dass die Treugeber zeitgleich wie die Direktkommanditisten informiert werden können.
 - a) Die Einberufung erfolgt gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 1 KAGB unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform mit einer Frist von drei Wochen, maßgeblich ist das Datum der Absendung. Der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet.
 - b) Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr mit der Vertretung beauftragten und bevollmächtigten Dritten („Versammlungsleiter“) geleitet. Das Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung wird vom Versammlungsleiter unterschrieben und dem Anleger gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 2 KAGB in Kopie übersandt.
 - c) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditisten ordnungsgemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistinnen anwesend bzw. vertreten sind.
 3. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.
 4. Soweit nach dem Gesetz und diesem Vertrag die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, können stattdessen auch Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sofern sämtliche Gesellschafter an diesem Abstimmungsverfahren beteiligt werden und nicht Kommanditisten, deren Kommanditeinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht, schriftlich die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin verlangen. Im Rahmen des schriftlichen Verfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin eine Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten/Treugeber liegen darf. Der Tag der Absendung sowie der Tag des Zuganges der Einberufung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat alle Abstimmungspunkte, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Adresse und Faxnummer zur Stimmabgabe aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit fristgerechtem Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Investmentgesellschaft wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Poststempel bzw. der Faxeingang maßgeblich. Die Stimmen können in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail abgegeben werden. Stimmen, die per Brief mit einem späteren Poststempel oder per E-Mail mit einem späteren Versanddatum als dem des letzten Abstimmungstages eingehen, werden als Stimmenthaltung gewertet. Gleiches gilt für Stimmen, die per Telefax erst nach Ablauf des letzten Abstimmungstages eingehen. Die Regelungen über die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten im Übrigen entsprechend.
 5. Außerordentliche Beschlussfassungen in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Verfahren finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin oder einer Treuhandkommanditistin oder auf Antrag von Kommanditisten statt, deren Pflichteinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht. Die geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung nach ihrer Wahl entweder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren herbei. Die Frist für die Zeit zwischen Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung und Aufforderung zur Abgabe der Stimmen im schriftlichen Verfahren und der Abhaltung beträgt in diesem Fall sieben Tage nach Versand der Beschlussfassungsunterlagen. § 18 Absatz 4 gilt ansonsten entsprechend.

§ 19. Beteiligung der Treugeber an den Gesellschafterversammlungen

1. Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und den schriftlichen Beschlussfassungen teilzunehmen; sie sind von den Treuhandkommanditistinnen bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Investmentgesellschaft insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die Investmentgesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden.
2. Soweit Treugeber durch eine Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist diese Treuhandkommanditistin berechtigt und verpflichtet, die anteilig für den jeweiligen Treugeber auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen der Treugeber an eine Treuhandkommanditistin zur Ausübung ihrer Stimmrechte vor, wird sich die betroffene Treuhandkommanditistin insoweit der Stimme enthalten. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die jeweilige Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

Veränderungen im Gesellschafterbestand, Liquidation

§ 20. Verfügung über Kommanditanteile

1. Jede Verfügung über einen Kommanditanteil oder einen Teil davon bedarf der Schriftform und ist wirksam mit Zustimmung der geschäftsführenden

Kommanditistin und der Eintragung des neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.

2. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der jeweils für einen veräußernden Anleger zuständige Treuhandkommanditistin nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn durch die Verfügung Grunderwerbsteuer – auch auf Ebene einer Treuhandkommanditistin – ausgelöst werden würde.
3. Im Falle der Veräußerung eines Kommanditanteils tritt der Erwerber/ Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Veräußerers aus diesem Vertrag ein. Kosten, die der Investmentgesellschaft durch die Veräußerung entstehen, sind, einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer, von dem Veräußerer und dem Erwerber als Gesamtschuldner zu ersetzen.
4. Bei Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.
5. Sofern ein Gesellschafter (nachfolgend „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt

(nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), und durch die Vollziehung des Übertragungsvertrages Grunderwerbsteuer – auch auf Ebene einer Treuhandkommanditistin – ausgelöst werden würde, steht einer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe dieses Absatzes 5 zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte gemäß diesem Absatz 5 bedarf nicht der Zustimmung nach Absatz 1.

§ 21. Tod eines Kommanditisten

1. Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer (nachfolgend zusammenfassend „Erben“ genannt) als Kommanditisten fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund, insbesondere nach § 4 Absatz 6 oder wegen der Nichterfüllung

- geldwäscherechtlicher Verpflichtungen, vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 in der Person des Erben gilt für Zwecke dieses § 21 gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund.
2. Sind mehrere Erben vorhanden, so können sie ihre Rechte als Kommanditisten nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der auch zur Entgegennahme aller Erklärungen der übrigen Gesellschafter und der Investmentgesellschaft als ermächtigt gilt. Die geschäftsführende Kommanditistin kann einen solchen Bevollmächtigten ablehnen, der nicht selbst Kommanditist ist und der nicht von Berufs wegen zur Verschwiegenheit hinsichtlich aller ihm zur Kenntnis gelangten Tatsachen, die die Investmentgesellschaft betreffen, verpflichtet ist. Solange ein solcher Bevollmächtigter nicht in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin von allen Erben benannt ist, ruhen die Stimmrechte der Erben. Während dieser Zeit dürfen sie auch keine Entnahmen tätigen oder über ihr Gewinnbezugsrecht oder ihr Auseinandersetzungsguthaben durch Abtretung verfügen.
3. Eine Erbauseinandersetzung ist, bezogen auf den Kommanditanteil des Erblassers, nur dann zulässig, sofern Kommanditanteile gebildet werden, bei denen der Nominalwert der Pflichteinlage den Anforderungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die Übertragung kann nur zum Anfang oder Ende eines Monats erfolgen. Die Auseinandersetzung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die diese nur aus wichtigem Grund, insbesondere falls die Auseinandersetzung zu abweichenden Teilbeträgen führt, verweigern darf. § 20 Absatz 4 bleibt unberührt.
4. Die Erben müssen sich durch die Vorlage eines beglaubigten Erbscheins legitimieren; über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin, ohne dass ein Anspruch auf eine solche Ausnahme besteht.
5. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen, sofern dieser Testamentsvollstrecker gesetzlich von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. In diesem Fall entfällt für die Dauer der Testamentsvollstreckung die Benennung eines gemeinsamen Bevollmächtigten.
- § 22. Dauer der Investmentgesellschaft und Kündigung**
1. Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2035 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 7 Abs. 2 um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.
2. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anders. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:
- a) Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.
3. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten. Die Treuhandkommanditistinnen können die von ihnen gehaltenen Beteiligungen auch teilweise nach Weisung der Treugeber aus wichtigem Grund kündigen.
4. Die Komplementärin kann ihre Mitgliedschaft in der Investmentgesellschaft nur unter Einhaltung einer angemessenen Frist kündigen, um den Gesellschaftern die Aufnahme einer neuen Komplementärin zu ermöglichen.
- § 23. Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern**
1. Ein Kommanditist scheidet automatisch unter Fortsetzung der Investmentgesellschaft zwischen den

- übrigen Gesellschaftern aus der Investmentgesellschaft aus, wenn
- a) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
 - b) sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
 - c) er gemäß § 8 Absatz 4 wegen Nichtzahlung der Einlage aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschlussbeschluss beschlossen wurde;
 - d) er gemäß § 5 Absatz 3 wegen Nichterfüllung seiner Pflichten nach dem GwG aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschlussbeschluss beschlossen wurde.
2. Ein Gesellschafter kann neben den Fällen von § 8 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 auch dann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn
- a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;
 - b) seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Gesellschafter, durch dessen Beteiligung an der Investmentgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gefährdet werden kann sowie einen Gesellschafter nach § 4 Abs. 5, durch eine Erklärung
- in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss ist auch zulässig, soweit ein Neugesellschafter die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB nicht erfüllt. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten.
4. Mit Ausnahme des Ausschlusses gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 sowie des vorangehenden Absatzes 3 erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 27 Absatz 5 Anwendung findet –, und zwar auch, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde. Vorangehender Absatz 1 bleibt unberührt.
5. Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin gemäß § 22 Absatz 4 oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, so bestellen die Gesellschafter unverzüglich die von der ausscheidenden Komplementärin beigebrachte juristische Person als neue Komplementärin, mit der die Investmentgesellschaft fortgesetzt wird. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.
6. Scheidet eine Treuhandkommanditistin gemäß Absatz 1 oder Absatz 2 aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber fortan entsprechend § 12 Absatz 3 und Absatz 4 unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht
- eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.
7. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

§ 24. Auseinandersetzungs-guthaben, Abfindung

1. Der Komplementärin steht entsprechend ihrer fehlenden Kapitalbeteiligung ein Auseinandersetzungs-guthaben nicht zu. Das gilt auch im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft.
2. Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungs-guthaben als Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis VI mit Ausnahme des Kapitalkontos IV). Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nehmen ausscheidende Kommanditisten nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungs-guthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.
3. Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 23 Absatz 1 lit. a), lit. b) oder d) oder § 23 Absatz 2 niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI, zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist

die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert gemäß Satz 1 liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

4. Die Höhe des Abfindungsanspruches wird in den Fällen der Absätze 2 und 3 von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.

5. Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist.

6. Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Investmentgesellschaft ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuzahlen. Insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31. März 2023 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2024 auszuzahlen. Die Frist verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Ein fälliger Anspruch ist mit 1 Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu

verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen. Vorstehende Regelungen zur Abzinsung gelten nicht für die Abfindungsguthaben der mit Ablauf des 31. März 2023 kündigenden Altgesellschafter. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Investmentgesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

7. In Fällen des § 8 Absatz 4 i. V. m. § 23 Absatz 1 lit. c) erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenerstattungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 entspricht.

8. Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Investmentgesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 26 beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös entsprechend § 26 Absatz 3 um. Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde,

so muss er der Investmentgesellschaft bzw. der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

9. Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

§ 25. Verfügung über Treuhandanteile und Ausscheiden von Treugebern

1. Die vorstehenden Regelungen über die Abtretung von Kommanditanteilen und das Auseinandersetzungsguthaben gemäß §§ 20 bis 24 gelten entsprechend für die Abtretung von Treuhandanteilen (mit Ausnahme des § 20 Absatz 2 Satz 2) und das Ausscheiden von Treugebern.

2. Abweichend hiervon ist es einer Treuhandkommanditistin stets gestattet, ihren Kommanditanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ansprüche aus Auseinandersetzungsguthaben, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf es in diesem Fall nicht.

§ 26. Liquidation

1. Nach Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft und etwaiger Verlängerungen der Grundlaufzeit wird die Investmentgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin liquidiert.

2. Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter sowie der Zustimmung der

geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:
 - a) Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
 - b) Danach erhalten die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütungen sowie gegebenenfalls ihre Auslagererstattungen; gegebenenfalls ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 der Altgesellschaft, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 ausgekehrt.

Schlussbestimmungen

§ 27. Mitwirkungspflichten, Angaben zu Kommanditisten, Zugang von Erklärungen

1. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sogenannter FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft unverzüglich in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen. Ferner verpflichtet sich jeder Gesellschafter, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (zum Beispiel Common Reporting Standard der OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind. Jeder Gesellschafter hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die von ihm entsprechend dieses Absatzes 1 erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Nachweise durch eine der in Absatz 2 und Absatz 3 genannten Stellen im Auftrag der

Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft während der Dauer der Investmentgesellschaft dahingehend überprüft werden, ob sich die Einordnung des Gesellschafters für Zwecke von ausländischen steuerlichen Regelungen geändert hat, und an die zuständigen nationalen sowie ggf. ausländischen Steuerbehörden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden.

2. Jeder Gesellschafter hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages, ggf. des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Beitrittserklärung, personenbezogene Daten EDVmäßig gespeichert, innerhalb der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne übermittelt und verarbeitet werden.
3. Jeder Gesellschafter willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise im Sinne des Absatzes 1 von der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin oder von sonstigen Unternehmen der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne nur an die Investmentgesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die geschäftsführende Kommanditistin und sonstige Unternehmen der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne, an eine beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, an Kreditgeber (sofern vorhanden) oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Investmentgesellschaft weitergegeben werden dürfen, soweit es für die Erfüllung von inländischen und/oder ausländischen gesetzlichen Verpflichtungen, von

Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag oder aus dem Fremdverwaltungsvertrag, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Gesellschafter (zum Beispiel Beantragung einer ausländischen Steuer-Nr.) erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, haben die Daten weitergeben den Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.

4. Die Kommanditisten und Treugeber haben keinen Anspruch darauf, dass die geschäftsführende Kommanditistin ihnen Angaben über die übrigen Kommanditisten und/oder Treugeber macht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Angaben über Kommanditisten oder Treugeber gegenüber dem zuständigen Finanzamt offenzulegen. Gegenüber den als Beratern der Investmentgesellschaft tätig werdenden Personen, die gesetzlich zur Berufverschwiegenheit verpflichtet sind, ist die geschäftsführende Kommanditistin ebenso zur Offenlegung derartiger Daten berechtigt.
5. Zugeworfen im Sinne dieses Vertrages sind Schriftstücke, insbesondere Aufforderungen zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren, Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, das Protokoll der Gesellschafterversammlung oder das Ergebnis schriftlicher Beschlussfassungen, wenn sie in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail an die letzte von dem Kommanditisten gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin bekannt gegebene

Anschrift aufgegeben wurden. Die Kommanditisten sind daher verpflichtet, Adressänderungen unverzüglich der geschäftsführenden Kommanditistin mitzuteilen. Dies gilt entsprechend für die sonstige Korrespondenz in Textform an die letzte vom Kommanditisten bekannt gegebene Kommunikationsadresse (z. B. E-Mail-Adresse). Für Treugeber gilt die entsprechende Regelung des Treuhandvertrags.

§ 28. Schlichtungsstellen/ Online-Streitbeilegung

1. Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei
der Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht
– Referat ZRC 3 –
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon: +49 228 4108-0
Telefax: + 49 228 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de
Internet: www.bafin.de

2. Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 9566-33232
Telefax: +49 69 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle

3. Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

§ 29. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der getroffenen Vereinbarungen im Übrigen nicht. Die Parteien werden in einem solchen Falle die ganz oder teilweise ungültige und/oder nichtige und/oder undurchführbare Bestimmung durch eine Vereinbarung ersetzen, die dem angestrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Bestimmung soweit wie möglich nahe kommt. Vorstehende Regelung gilt im Falle von Vertragslücken entsprechend.

§ 30. Erfüllungsort, Gerichtsstand und Rechtswahl

1. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Investmentgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
2. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und

Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, unterliegen ausschließlich dem deutschen Recht und werden als Aktiv- und Passivprozesse von der Investmentgesellschaft selbst geführt.

P. Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag in der Fassung vom 1. April 2023

zwischen

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Königstraße 28, 22767 Hamburg

– im Folgenden „Investmentgesellschaft“ –,

Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg

– im Folgenden „Treuhandkommanditistin II“ –

und der in der Beitrittserklärung genannten Person/Personenmehrheit

Vorbemerkung

Die Investmentgesellschaft ist im Jahre 2010 als geschlossener Fonds konzipiert und aufgelegt worden. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und den Erlass von Anlagebedingungen wurde die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 1. April 2023 zu einem von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF nach Maßgabe des KAGB und soll Neugesellschaftern angeboten werden. Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Die Treuhandkommanditistin II ist als Kommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt. Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt nach Kapitalherabsetzung im Umfang des zum 31. März 2023 ausgeschiedenen Kapitals in Höhe von 6.387.000 Euro nunmehr 29.355.000 Euro. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) ist die Paribus Capital GmbH (im Folgenden „geschäftsführende Kommanditistin“) im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2024 berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen (im Folgenden „Kapitalerhöhung“), damit sich Neugesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligen können.

Die Treuhandkommanditistin II ist Treuhandgesellschafter für Neugesellschafter, das heißt (i) Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (im Folgenden „Neugesellschafter I“), sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages teilnehmen (im Folgenden insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“). Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage auch treuhänderisch für Dritte zu halten. Die in der Beitrittserklärung genannte Person/Personenmehrheit wird entweder mittelbar als Treugeber oder als Kommanditist eine Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft erwerben.

Treuhandkommanditistin für Gesellschafter, die vor dem 31. März 2023 der Investmentgesellschaft beigetreten sind, ist ebenfalls die Paribus Trust GmbH (im Folgenden „Treuhandkommanditistin I“), die hierzu einen eigenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen hat.

§ 1. Treuhandverhältnis und Verwaltungstreuhandverhältnis

1. Der Direktkommanditist bietet der Treuhandkommanditistin II mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an, die von dem Direktkommanditisten gezeichnete Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrages (im Folgenden „Beteiligungsbetrag“) im Sinne des § 5 zu verwalten. Die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, ist nur zulässig, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind.
2. Der Treugeber bietet der Treuhandkommanditistin II mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an, ihre Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft um den Beteiligungsbetrag im eigenen Namen und für Rechnung des Treugebers zu erhöhen und sodann die mittelbare Beteiligung

des Treugebers an der Investmentgesellschaft für ihn im Sinne des § 5 zu verwalten, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren.

3. Die Verwaltungstätigkeit für die Direktkommanditisten sowie für die Treugeber wird im Folgenden auch „Verwaltungstreuhand“ genannt. Soweit im Folgenden vom Treugeber gesprochen wird, gelten die Regelungen – soweit sie die Verwaltungstreuhand und somit nicht die mittelbare Kommanditistenstellung eines Treugebers an sich betreffen – entsprechend für den Direktkommanditisten.
4. Der Mindestbeteiligungsbetrag soll für Neugesellschafter I mindestens 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird von den Neugesellschaftern I ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages erhoben. Neugesellschafter I müssen ferner die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 lit. b) KAGB erfüllen.
5. Die Treuhandkommanditistin II nimmt die Beteiligungserklärungen der Treugeber grundsätzlich einmal monatlich zum Letzten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitritts-erklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des Treugebers besteht. Der beitretende Treugeber verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II schriftlich informativ über seinen Beitritt unterrichtet.

6. Im Innenverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Treugeber steht der Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin II, soweit sie ihn für den Treugeber hält und verwaltet, wirtschaftlich neben allen damit verbundenen Rechten und Pflichten dem Treugeber zu. Wirtschaftlich wird jeder Treugeber wie ein im Handelsregister eingetragener Direktkommanditist der Investmentgesellschaft behandelt. Die Beteiligung des Treugebers erstreckt sich mittelbar auf das anteilige Vermögen der Investmentgesellschaft einschließlich der stillen Reserven sowie auf Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft. Steuerlich wird der treuhänderisch gehaltene Kommanditanteil dem Treugeber zugerechnet.
7. Die Treuhandkommanditistin II kann ihre Kommanditeinlage auch für weitere Treugeber treuhänderisch halten. Alle von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlagen hält sie als einheitliche Einlage.
8. Die Treuhandkommanditistin II hat das Vermögen, das sie im Rahmen des Treuhandverhältnisses erwirbt, von ihrem eigenen und dem von Dritten anvertrauten Vermögen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund ihrer formalen Stellung als Treuhandkommanditistin II erlangt, an den Treugeber herausgeben.
9. Die Treuhandkommanditistin II hat bei der Investitionsentscheidung der Investmentgesellschaft weder mitgewirkt, noch hat der Treugeber eine irgendwie geartete Mitwirkung oder Beratung durch die Treuhandkommanditistin II hierbei erwartet, noch erwartet er sie für die Zukunft, noch wird eine solche Beratung von der Treuhandkommanditistin II angeboten oder geleistet.

§ 2. Freistellung der Treuhandkommanditistin II

1. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin II von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus dem Treuhandverhältnis ergeben können. Wird die Treuhandkommanditistin II aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, hat der Treugeber in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.
2. Die Treuhandkommanditistin II hat gegen den Treugeber einen Anspruch auf Freistellung von sämtlichen Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Verwaltung des von ihr für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Teiles ihrer Einlage stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers ist auf den Beteiligungsbetrag (zzgl. etwaigen Ausgabeaufschlags) begrenzt, wobei die Treuhandkommanditistin II vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, maximal in Höhe von 100 % des Anteils, verlangen kann. Soweit der Treugeber diesen Betrag auf das Treuhandkonto eingezahlt hat, ist er – vorbehaltlich des folgenden Satzes – zu einer Freistellung der Treuhandkommanditistin II nicht mehr verpflichtet. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers lebt in entsprechender Anwendung der §§ 171 Absatz 1 in Verbindung mit 172 Absatz 4 HGB anteilig – im Verhältnis seines Beteiligungsbetrages zur Einlage der Treuhandkommanditistin II – wieder auf, wenn und soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin II an diese zurückgezahlt wird oder die Treuhandkommanditistin II Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist oder ihr Kapitalanteil

durch die Entnahme unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird.

3. Im Fall einer Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II durch Gläubiger der Investmentgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Kommanditistenhaftung kann die Treuhandkommanditistin II im Zusammenwirken mit der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft die Weiterleitung von Auszahlungen an die Treugeber davon abhängig machen, dass diese bis zur Höhe der auf sie entfallenden Freistellungsverpflichtung der Treuhandkommanditistin II Sicherheit leisten.

§ 3. Einzahlung des Beteiligungsbetrages

Der Beteiligungsbetrag und ein etwaiger Ausgabeaufschlag sind wie folgt zu leisten: Der Beteiligungsbetrag und der etwaige Ausgabeaufschlag sind in voller Höhe innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Einzahlungsaufforderung benannte Konto zu zahlen.

§ 4. Außerordentliches Kündigungsrecht der Treuhandkommanditistin II

1. Soweit ein Treugeber seinen Beteiligungsbetrag nach Mahnung und Fristsetzung nicht erbringt, kann die Treuhandkommanditistin II:
 - a. diesen Vertrag außerordentlich kündigen,
 - b. unter Befreiung von § 181 BGB im entsprechenden Umfang neue Treuhand- und Verwaltungsverträge schließen und

- c. den Beteiligungsbetrag des Treugebers auf den eingezahlten Betrag herabsetzen.

Sofern ein Direktkommanditist aufgrund § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, endet das zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Direktkommanditisten bestehende Verwaltungstreuhandverhältnis automatisch.

2. Absatz 1 gilt entsprechend, soweit ein Treugeber nicht daran mitwirkt, dass die Treuhandkommanditistin II und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren Verpflichtungen gemäß dem jeweils gültigen GWG nachkommen kann.
3. Ein gemäß Absatz 1 und 2 vollständig oder teilweise ausscheidender Treugeber trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe des Ausgabeaufschlags. Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Treugeber unbenommen.
4. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der insbesondere im Zusammenhang mit der außerordentlichen Kündigung bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.
5. Im Übrigen ist die Treuhandkommanditistin II insoweit berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wie die Beteiligung der Treuhandkommanditistin II an der Investmentgesellschaft aufgrund einer vorzeitigen Schließung der Platzierungsphase gekürzt wird. Der Umfang der Kündigung hat quotal dem Verhältnis der Kürzung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin II an der Investmentgesellschaft zu entsprechen.

§ 5. Verwaltung der Beteiligung

1. Die Treuhandkommanditistin II verwaltet die Beteiligungen der Treugeber und der Direktkommanditisten.
2. Die Treuhandkommanditistin II ist insbesondere zur Durchführung der folgenden Verwaltungsleistungen verpflichtet:
 - a. Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers und Aufnahme des Treugebers in das Treuhandverhältnis durch Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie Annahme der Beitrittserklärung des Direktkommanditisten im Namen der geschäftsführenden Kommanditistin und im eigenen Namen hinsichtlich der Aufnahme des Direktkommanditisten in die Verwaltungstreuhand durch Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages;
 - b. Überwachung der Einzahlung des Beteiligungsbetrages des Treugebers;
 - c. Vertretung des Treugebers in Gesellschafterversammlungen;
 - d. Führung eines Treugeber-/Anlegerregisters;
 - e. Veranlassung erforderlicher Handelsregisteranmeldungen;
 - f. Kommunikation und Schriftwechsel mit dem Treugeber, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle in der Investmentgesellschaft;
 - g. Koordination bei der Übertragung der Beteiligung.
3. Die Direktkommanditisten sind verpflichtet, der Treuhandkommanditistin II formgerechte Handelsregistervollmachten über den Tod hinaus für

Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art gemäß einem von der Treuhandkommanditistin II zur Verfügung zu stellenden Mustertext zu erteilen. Die damit verbundenen Kosten trägt der Direktkommanditist.

4. Die Treuhandkommanditistin II wird ihre Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnehmen. Sie wird die Weisungen des Treugebers befolgen, sofern gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
5. Die Treuhandkommanditistin II darf gegenüber Dritten, mit Ausnahme der Finanzverwaltung, die Beteiligung eines Treugebers nur mit seiner schriftlichen Einwilligung offenlegen. Dies gilt nicht, soweit eine Offenlegung zwingend gesetzlich oder aufgrund Rechtsprechung vorgeschrieben ist oder der Zweck des Vertragsverhältnisses mit der Investmentgesellschaft oder ein Vertrag des Treugebers mit anderen Dritten dies erfordert.
6. Die Tätigkeitsvergütung der Treuhandkommanditistin II ist in dem Gesellschaftsvertrag abschließend geregelt; eine gesonderte Vergütung wird vonseiten des Treugebers nicht geschuldet.
7. Die Haftung der Treuhandkommanditistin II und ihrer Organe richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 6. Gesellschafterversammlungen

1. Die Gegenstände der Beschlussfassung werden den Treugebern durch die Übersendung der Einladung zur Präsenz-Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmungsaufforderung bei schriftlichen Abstimmungen von der Treuhandkommanditistin II mit einer Stimmempfehlung (ggf. mit einer Stellungnahme) zugeleitet. Hinsichtlich des

Zugangs gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.

2. Direktkommanditisten können die Treuhandkommanditistin II damit beauftragen, sie bei Gesellschafterversammlungen zu vertreten und ihr Stimmrecht weisungsgemäß auszuüben. Das Stimmrecht des Treugebers bei Gesellschafterversammlungen übt die Treuhandkommanditistin II aus. Die Treuhandkommanditistin II kann ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Die Treuhandkommanditistin II hat das Stimmrecht nach Weisung des Treugebers auszuüben. Liegt keine schriftliche Weisung eines Treugebers vor, so wird sich die Treuhandkommanditistin II insoweit ihrer Stimme enthalten.
3. Der Treugeber kann jederzeit von der Treuhandkommanditistin II verlangen, dass das auf ihn entfallende Stimmrecht anteilig auf ihn übertragen wird, ohne dass hierdurch das Treuhandverhältnis im Übrigen berührt wird. Die Treuhandkommanditistin II bevollmächtigt den Treugeber bereits jetzt unwiderruflich, das ihr in der Gesellschafterversammlung insoweit zustehende Stimmrecht auszuüben.
4. Der Treugeber ist nach Maßgabe von § 19 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, bei Präsenz-Gesellschafterversammlungen persönlich oder durch einen Vertreter anwesend zu sein.

§ 7. Übertragung von Rechten und Pflichten

1. Jeder Treugeber kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder Teile davon nur mit schriftlicher Zustimmung der Treuhandkommanditistin II übertragen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

2. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a. die Übertragung auf den vorgesehenen Erwerber oder die Art und Weise der Übertragung das wirtschaftliche und steuerliche Gesamtkonzept der Investmentgesellschaft gefährden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn der Investmentgesellschaft steuerliche Nachteile erwachsen;
- b. durch die Übertragung ein Anteil von weniger als 20.000 Euro entstehen würde oder der entstehende Anteil nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar wäre;
- c. der Erwerber nicht daran mitwirkt, die nach dem jeweils gültigen GwG erforderlichen Pflichten zu erfüllen;
- d. im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der Treuhandkommanditistin II nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Absatz 3 erteilt.

3. Der Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Treuhandkommanditistin II kann einen Nachweis über die Übertragung verlangen.

4. Scheidet ein Treugeber durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer (im Folgenden zusammenfassend „Erben“) als Treugeber fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund, insbesondere nach § 4 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages oder der Nichterfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen, vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages in der Person des Erben gilt gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als

Ausschlussgrund. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben der Treuhandkommanditistin II unverzüglich, spätestens auf deren Nachfrage hin, die nach dem jeweils gültigen GWG zur Identifizierung notwendigen Angaben zu machen und zu belegen. Im Übrigen gilt § 21 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

§ 8. Personenmehrheit

1. Soweit die Treuhandkommanditistin II eine Beteiligung für mehrere Personen gleichzeitig treuhänderisch hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Zur Wahrnehmung der Rechte aus diesem Vertrag hat die Personenmehrheit einen Bevollmächtigten zu bestimmen. Dieser wird insbesondere sämtliche Erklärungen und Schriftstücke für die Personenmehrheit mit rechtsverbindlicher Wirkung entgegennehmen. Die Abgabe von Erklärungen einschließlich der Stimmrechtsausübung wird ebenfalls von dem Bevollmächtigten durchgeführt. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten gegenüber der Treuhandkommanditistin II ruhen sämtliche Rechte aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung.

§ 9. Kündigung; Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung

1. Die Parteien können diesen Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 30. Juni oder 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen, wenn und soweit sie ihre Pflichteinlage vollständig eingezahlt haben und der

kündigende Treugeber eine Handelsregistervollmacht für die Zwecke von Absatz 2 Satz 2 erteilt.

2. Kündigt der Treugeber, hat die Treuhandkommanditistin II den auf den Treugeber entfallenden Kommanditanteil zum Kündigungszeitpunkt auf ihn zu übertragen (Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung). Der Treugeber ist zum Vollzug der Umwandlung seiner mittelbaren in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung verpflichtet und hat in diesem Zusammenhang unverzüglich alle (insbesondere die für die Eintragung in das Handelsregister) erforderlichen Erklärungen und Vollmachten abzugeben. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhandkommanditistin II bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. 10 % des Beteiligungsbetrages werden als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Die im Zusammenhang mit der Kündigung und der Übertragung entstehenden Kosten trägt der Treugeber.
3. Die Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung lässt die Verwaltung der Beteiligung durch die Treuhandkommanditistin II im Übrigen unberührt; die Regelungen der §§ 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden.
4. Kündigt die Treuhandkommanditistin II, trägt sie die Kosten für die Kündigung und die Übertragung. § 4 Absatz 3 bleibt unberührt.
5. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf eine andere Treuhandkommanditistin zu

übertragen, sofern dieser Vertrag von der neuen Treuhandkommanditistin übernommen wird und der Treugeber zustimmt. Der Treugeber kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

6. Das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber endet im Übrigen, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf,
 - a. wenn über das Vermögen des Treugebers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, es sei denn, die Beteiligung des Treugebers ist nicht zur Insolvenzmasse gehöriges Vermögen,
 - b. wenn der Treugeber mit seiner vertraglich übernommenen Einzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise in Verzug gerät und die Treuhandkommanditistin II ihm gegenüber den Rücktritt vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag erklärt hat (vgl. § 4 Absatz 1) und/oder
 - c. mit Beendigung der Investmentgesellschaft.

Das Verwaltungstreuhandverhältnis mit dem Direktkommanditisten endet im Übrigen, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, wenn der Direktkommanditist aus der Investmentgesellschaft ausscheidet oder ausgeschlossen wird. Absatz 3 bleibt unberührt.

7. Die Treuhandkommanditistin II ist ermächtigt, das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber mit sofortiger Wirkung zu beenden, sofern der Treugeber nach Erwerb der Beteiligung eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wird oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts wird und/oder die US-

amerikanische, kanadische und/oder russische Staatsangehörigkeit erhält und/oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz begründet und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) wird.

Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft; dies gilt auch für die Zwecke und Mittel der Verarbeitung. Die eigene Vertragserfüllung gegenüber den Anlegern bleibt hiervon unberührt.

3. Der Anleger kann nicht verlangen, dass ihm die Treuhandkommanditistin II Daten über andere Anleger mitteilt, soweit dies nicht rechtlich bzw. aufgrund von Rechtsprechung vorgeschrieben ist.

3. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Änderung des Absatzes 2.

4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie für das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Treuhandkommanditistin II, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

§ 10. Datenschutz

1. Personenbezogene Daten des Treugebers werden, auch über seinen Wechsel in die Stellung als Direktkommanditist hinaus (Treugeber und ehemalige Treugeber im Folgenden auch „Anleger“), mittels EDV-Anlagen gemäß den Regelungen der geltenden Datenschutzvorgaben (EU-Datenschutz-Grundverordnung; BDSG) gespeichert und verarbeitet. Die in diesem Vertrag und in dem Gesellschaftsvertrag genannten Gesellschaften der Paribus-Gruppe verarbeiten und nutzen die Daten ausschließlich zu Zwecken der Vertragserfüllung gegenüber dem Anleger. Allein zu diesem Zweck erfolgt auch eine Weitergabe an die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, in ihrer Funktion als Verwahrstelle der Kommanditeinlage. Soweit der Anleger die Kommanditbeteiligung über einen Finanzvermittler (Vertriebspartner) erworben hat, erhält Letzterer die zur Abwicklung von Provisionsansprüchen notwendigen Informationen. Hat der Anleger in der Beitrittserklärung der Verwendung zu Werbezwecken zugestimmt, so erfolgt eine Verarbeitung und Nutzung auch zu diesen Zwecken. Nähere Informationen zum Datenschutz sind in den geltenden Datenschutzhinweisen enthalten, die der Beitrittserklärung als **Anlage** beigelegt sind.
2. Die Treuhandkommanditistin II unterliegt im Hinblick auf die an sie ausgelagerte Anlegerbetreuung den

§ 11. Schlichtungsvereinbarung

Es ist keine außergerichtliche Streit-schlichtung vereinbart. Bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und dem damit begründeten Vertragsverhältnis sowie zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten. Es gilt § 342 KAGB und § 14 UKlaG zu beachten.

§ 12. Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Sollten Einzelbestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche Regelung, die dem wirtschaftlichen Ziel der Parteien entspricht. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages ergänzungsbedürftige Lücken ergeben sollten.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, inkl. dieser Regelung, bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, Vertragsänderungen zuzustimmen, sobald und soweit diese aufsichtsrechtlich erforderlich werden.

Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:

Paribus Technologiezentrum
Berlin GmbH & Co. geschlossene
Investment-KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):

391200GSTTGZ2209ZD68

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☒ ☐ Ja

☒ ☐ ☒ Nein

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___ %

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___ %

☐ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ___ % an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen** getätigt.



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen. Die gemessenen CO₂-Emissionen der Immobilie (Treibhausgasemissionen in CO₂-Äquivalenten) werden u. a. im Energieausweis ausgewiesen. Es wird das Ziel verfolgt diese Emissionen zu reduzieren, um damit die Bewirtschaftung der Immobilie mit der Maßgabe der Ausrichtung an einem EU-konformen (Änderungsverordnung (EU) 2019/2089) „Dekarbonisierungszelfpfad“ (gemessen in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Fläche) zu erreichen. Die vorgegebenen CO₂-Werte eines solchen Zielfades – die im Zeitverlauf stetig absinken – sollen dabei durch die tatsächlichen CO₂-Emissionswerte der Immobilie nicht überschritten werden. Als Referenzwert für die Bewertung der CO₂-Emissionen der Immobilie wird ein vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichter Zielfad herangezogen. Zum allgemeinen Verständnis ist zu beachten, dass es mehrere CRREM-Zielfade gibt, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erderwärmung bis 2050 auf 1,5 °C oder 2 °C) und Nutzungsart (zum Beispiel Büro, Einzelhandel) bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO₂-Emissionen in Kilogramm pro Jahr und Fläche vorsehen (CRREM-Zielfade). Für das Finanzprodukt soll derjenige CRREM-Zielfad für die Immobilie in Berlin mit Nutzung als Büro herangezogen werden, der das Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 vorsieht. Die Werte dieses Zielfades (Index) stellen die Referenzwerte für die Bewertung der CO₂-Emissionen der Immobilie dar. Der Zielfad ist ein Dekarbonisierungszelfpfad, der messbar, wissenschaftsgestützt und zeitgebunden ist zur Ausrichtung auf die Ziele der internationalen Klimaschutzabkommen durch Verringerung der CO₂-Emissionen. CRREM-Zielfade können im Internet unter www.crrem.eu eingesehen werden.

Der im Zielfad bis 2050 ausgewiesene Zielwert ist ein Jahreswert. Die zukünftige Überprüfung und Bewertung des CO₂-Emissionswertes der Immobilie wird daher ebenfalls jährlich erfolgen.

Nach den jetzigen Erkenntnissen betragen die Treibhausgasemissionen (in CO₂-Äquivalenten) rund 15 Kilogramm pro m² Nutzfläche pro Jahr ermittelt auf der Basis der ausschließlichen Nutzung von „grünem“, CO₂-freien Strom durch den Mieter. Bei Verwendung von Strom aus fossilen Quellen würde der Wert dagegen rund 66 Kilogramm pro m² Nutzfläche pro Jahr betragen. Für das Jahr 2023 sieht der beschriebene relevante CRREM-Zielwert rund 84 Kilogramm pro m² Fläche pro Jahr vor. Da der Mieter seit 2022 ausschließlich „grünen“ Strom bezieht, emittiert der Gebäudebetrieb demnach bereits jetzt vergleichsweise wenig Treibhausgase. Nach den vorliegenden Projektionen für das Gebäude würde der Dekarbonisierungszelfpfad voraussichtlich im Jahr 2047 bei einem dann geltenden Zielwert von nur noch ca. 34 Kilogramm pro m² Fläche pro Jahr aber unterschritten („Stranding Point“). Ab diesem Zeitpunkt würde der spezifische Verbrauch des Objektes über dem Zielwert des Dekarbonisierungszelfpades liegen und würde damit das 2-°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens verletzen. Es bedarf daher zur künftigen Einhaltung des Kriteriums zusätzlicher Anstrengungen. Darüber hinaus sind Änderungen des Referenzwertes/ des Klimapfades möglich. Dies könnte auch dadurch erfolgen, dass ambitioniertere Ziele gewählt werden, zum Beispiel infolge gesetzlicher Verpflichtungen. Sollte der Wert für die CO₂-Emissionen der Immobilie dauerhaft den Zielwert überschreiten, erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Überprüfung von möglichen Maßnahmen, durch die die CO₂-Emissionen wieder unter den Zielwert abgesenkt

werden könnten. In Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte alternativ auch ein Objektverkauf zu erwägen sein.

Weiterhin wird mit dem Finanzprodukt auch entsprechend den Anlagebedingungen, und damit bindend für die KVG ein soziales Merkmal in Bezug auf die Nutzung der Immobilie beworben: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen? Das Finanzprodukt wird folgenden Nachhaltigkeitsindikator heranziehen:

- Dekarbonisierungspfad: Die CO₂-Emission der Immobilie wird mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen (Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2°C bis zum Jahr 2050).

Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei? Das Finanzprodukt tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet? Das Finanzprodukt tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt? Das Finanzprodukt tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Das Finanzprodukt tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

- ☐ Ja
☒ Nein



Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt? Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „Gewerbeimmobilien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012. Durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung einer mittelbar gehaltenen Büroimmobilie mit Sondernutzungen (Labor, Forschung) sollen unter Nutzung des Leverage-Effektes für teilweise Fremdfinanzierung möglichst hohe Einnahmeüberschüsse erzielt und an Anleger ausgezahlt werden. Zudem soll das Finanzprodukt einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen.

Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden? Mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft ist (mittelbar) in eine Immobilie investiert, die zusätzlich die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2°C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
- Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.

Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert? Es ist gegenwärtig nicht geplant, den durch die Anlagestrategie festgelegten Anteil an Investitionen mit ökologischen Merkmalen zu reduzieren.

Die Verfahrensweisen einer **guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet? Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.

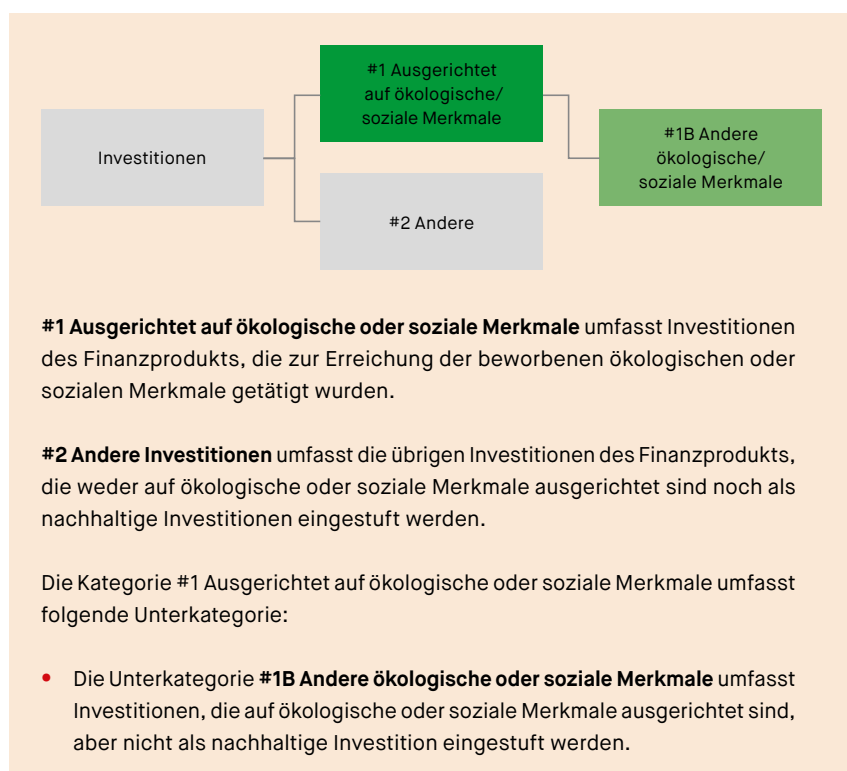


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant? Siehe hierzu „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ in diesem Abschnitt. Zur Liquiditätsanlage können weiterhin Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erworben werden. Weiterhin können Immobilien auch mittelbar über Immobiliengesellschaften gehalten werden.



Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht? Die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale werden nicht durch den Einsatz von Derivaten erreicht.



In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform? Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich nach geschäftspolitischen Ermessen entschieden, gegenwärtig nicht in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Art. 3 EU-Taxonomie zu investieren. Das Mindestmaß der Investitionen, die EU-Taxonomiekonform sind, beträgt daher Null.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert)?

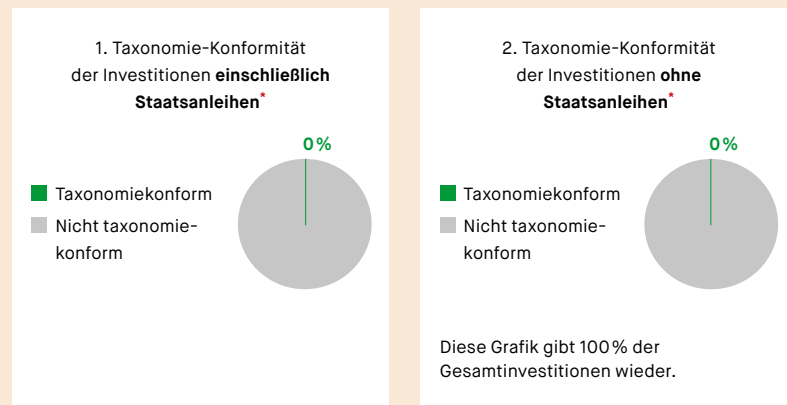
☐ Ja

☐ In fossiles Gas

☐ In Kernenergie¹

☒ Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozensatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen*, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in **Übergangstätigkeiten** und **ermöglichende Tätigkeiten**? Das Finanzprodukt tätigt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen. Der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten beträgt daher Null



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die **nicht mit der EU-Taxonomie konform** sind? Das Finanzprodukt tätigt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen.



Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen? Es gibt keinen solchen Mindestanteil.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz? Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB können zur Liquiditätsanlage erworben werden. Weiterhin können im Rahmen einer allgemeinen Immobilienstrategie Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften erworben werden. Ein verbindlicher ökologischer oder sozialer Mindestschutz besteht insoweit nicht.



Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist? Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet? Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit einem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien abgeglichen. Es bestehen hierbei unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 1,5° C oder 2° C), Nutzungsart der Immobilie (zum Beispiel Büro, Einzelhandel, Hotel) und Lage unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO₂-Emissionen in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Fläche (kg CO₂eq/(m².a)) vorsehen (CRREM-Zielpfade), wobei die Immobilie den Pfad der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2° C bis zum Jahr 2050 verfolgt. Der vorgenannte Index ist nicht auf soziale Merkmale ausgerichtet.

Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt? Die in dem CRREM-Zielfaden ausgewiesenen Zielwerte werden jährlich mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der Immobilie abgeglichen. Sollte der Wert für die CO₂-Emissionen der Immobilie dauerhaft den Zielwert überschreiten, erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Überprüfung von möglichen Maßnahmen, durch die die CO₂-Emissionen wieder unter den Zielwert abgesenkt werden könnten. In Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte alternativ auch ein Objektverkauf zu erwägen sein.

Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex? Nicht anwendbar, da soweit ersichtlich kein vergleichbarer relevanter Marktindex vorliegt.

Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden? Die Methode kann unter www.crrem.eu/tool/ eingesehen werden. Weitere Informationen, wie die Investitionstätigkeit des Finanzprodukts auf den CRREM-Zielfaden ausgerichtet ist, sind abrufbar unter: www.paribus.de/fonds/paribus-technologiezentrum-berlin



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter: www.paribus.de/fonds/paribus-technologiezentrum-berlin

Nachtrag Nr. 1

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG

Nachtrag Nr. 1 vom 26. März 2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Absatz 4, 5 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) folgenden Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt:

I. Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Die Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) und die Objektgesellschaft PTB als gemeinsame Kreditnehmer haben einen Darlehensvertrag für ein Darlehen in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer deutschen Bank abgeschlossen. Die Laufzeit ist bis Ende 2034 vereinbart. Der für die Laufzeit fixierte Festzinssatz beträgt 4,70 % p. a. Laufende Tilgungen sind nicht zu leisten, die Tilgung erfolgt endfällig. Da in der Prognoserechnung des Verkaufsprospektes ein Zinssatz für das zum damaligen Zeitpunkt geplante Darlehen in Höhe von 4,90 % p. a. kalkuliert war, erfolgt die Planung der zukünftigen Zinskosten nunmehr auf Basis des tatsächlich fixierten Zinssatzes. Zudem wurde berücksichtigt, dass das Gesamtdarlehen leicht abweichend von der früheren Planung zwischen beiden Darlehensnehmern aufgeteilt ist. Auf die Investmentgesellschaft entfällt ein Darlehensanteil von 42.650.000 Euro (vorher geplant:

42.000.000 Euro), auf die Objektgesellschaft PTB 38.350.000 Euro (vorher geplant 39.000.000 Euro). Die Valutierung der jeweils ersten Teiltranchen für beide Darlehensnehmer und Ablösung des bestehenden Darlehens bei der Objektgesellschaft PTB erfolgte am 20. Juni bzw. 30. Juni 2023 (vorher unterstellt 1. Juni 2023). Hinsichtlich des am 30. Juni 2023 abgelösten Darlehens bei der Objektgesellschaft PTB sind die bis dahin tatsächlich angefallenen Zinsen angesetzt.

Darüber hinaus wurde in der Prognoserechnung der kalkulierte Zeitpunkt der Liquiditätswirksamen Umsetzung der Regelung des § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages – die Vertriebskosten sind ausschließlich von den Neugesellschaftern I der Anteilsklasse 2 zu tragen – geändert. Im Verkaufsprospekt war dies bei der Bemessung der Auszahlungen für die Jahre 2025 und 2026 vorgesehen, mit der Folge, dass die laufenden prozentualen Auszahlungen der Anteilsklasse 2 geringer waren als diejenigen der Anteilsklasse 1. Dieser Ausgleich ist nunmehr erst zum Zeitpunkt der Liquidation nach unterstelltem Verkauf kalkuliert. Die laufenden prozentualen Auszahlungen beider Anteilsklassen sind nunmehr für die Laufzeit entsprechend identisch kalkuliert, die kalkulierte prozentuale Auszahlung bei Liquidation ist für die einzuwerbenden Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 geringer als für die Altgesellschafter der Anteilsklasse 1.

Zudem wurde in der Prognoserechnung berücksichtigt, dass die Einzahlungsmodalitäten für das geplante neue Zeichnungskapital geändert wurden. Auf Basis eines zugrunde liegenden Gesellschaftsbeschlusses ist nunmehr die

Einzahlung des noch einzuwerbenden Zeichnungskapitals in Höhe von 20 % zzgl. Ausgabeaufschlägen jeweils nach Beitritt und der verbleibenden 80 % Ende 2024 unterstellt.

Zudem wurde auf Ebene der Objektgesellschaft PTB für das Jahr 2023 der tatsächliche bisherige Anfall von Kosten für die Capex-Maßnahmen berücksichtigt und der zeitliche Verlauf des gesamten budgetierten Betrages – der unverändert ist – entsprechend angepasst. Auch wurden die tatsächlichen höheren Instandhaltungskosten für das Jahr 2023 anstelle des vorher geplanten Betrages angesetzt.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft wurden bei den Ausgaben die Kosten des Jahres 2023 für die Fremdverwaltung, die Treuhandverwaltung und für die Verwahrstelle entsprechend den tatsächlich angefallenen Kosten angesetzt bzw. in verminderter Höhe für das Jahr 2024 prognostiziert. Die Kostenvermindierungen ergaben sich dadurch, dass bis Ende 2023 ein tatsächlicher Vertrieb der Anteile des Zeichnungskapitals noch nicht erfolgte und damit zum 31. Dezember 2023 der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft – als Bemessungsgrundlage dieser Vergütungen – gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich niedriger war. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags ist noch kein Beitritt eines neuen Zeichners (Neugesellschafter I) erfolgt.

Zusätzlich zu den dargestellten Änderungen gegenüber dem Stand bei Erstellung des Verkaufsprospektes wurden geringfügige Anpassungen bei dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft bzw. in der Cashflow-Prognose ab dem 1. April

2023 vorgenommen, die sich aus Abweichungen von Daten der geprüften Zwischenbilanz zum 31. März 2023 zu den im Verkaufsprospekt unterstellten bzw. kalkulierten Daten ergaben. Insbesondere war der Bemessungswert für die Höhe der Verkaufsvergütung leicht höher als dies ursprünglich unterstellt war, der Nettoinventarwert leicht niedriger mit rund 121.604.000 Euro (rund 340,2%, bezogen auf das ursprüngliche Kommanditkapital) statt rund 121.651.000 Euro (rund 340,4%). Zudem beträgt das durch Ausübung von Bezugsrechten bereits übernommene Zeichnungskapital von Neugesellschaftern II nach erfolgtem Widerruf 10.003.000 Euro (ursprünglich gemäß Verkaufsprospekt 10.243.000 Euro). Es ergeben sich insgesamt kleine Veränderungen bei der Höhe der Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben, der Höhe der Verkaufsvergütung und der kalkulierten Vergütungen für die Eigenkapitalbeschaffung, die insgesamt zu einer etwas niedrigeren Liquiditätsreserve in Höhe von rund 7.222.000 Euro statt ursprünglich unterstellter rund 7.284.000 Euro führen.

II. Auswirkung der Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Unter Beibehaltung der sonstigen im Verkaufsprospekt dargestellten Annahmen führen die Anpassungen bei der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft insgesamt über die Laufzeit zu einem höheren Betrag an auszahlungsfähiger laufender Liquidität. Die insgesamt kalkulierten Auszahlungen für die Anteilsklasse 2 erhöhen sich von bisher rund 156,8% (davon laufende Auszahlungen: 53,0%; davon Schlussauszahlung: 103,8%) auf rund 158,5% (davon laufende Auszahlungen: 56,0%;

davon Schlussauszahlung: 102,5%). Für einen neu beitretenden Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 werden Auszahlungen in Höhe von insgesamt 158,1% prognostiziert (davon laufende Auszahlungen: 56,0%; davon Schlussauszahlung: 102,1%). Der bisherige Prognosewert lautete insgesamt 156,8% (davon laufend 53,0% und bei Schluss 103,8%).

III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt

Aufgrund der vorstehend dargestellten Veränderungen und Aktualisierungen ändern sich folgende Angaben im Verkaufsprospekt:

Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Kapitel A., Abschnitt „III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹) unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB“, Seite 8 wird wie nebenstehend ersetzt:

III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹) unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB

Mittelverwendung (Prognose ¹)	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	74.569	49,95	107,57
2 Summe Transaktionskosten	23.220	15,55	33,49
3 Summe Finanzierungskosten	20.949	14,03	30,22
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	8.598	5,76	12,40
5 Liquiditätsreserve für Modernisierung/ESG 2023-2026	14.725	9,86	21,24
6 Liquiditätsreserve	7.222	4,84	10,42
Gesamtinvestition	149.283	100,00	215,34
Mittelherkunft (Prognose¹)			
1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	66.500	44,55	95,93
2 Ausgabeaufschlag	2.823	1,89	4,07
3 Fremdkapital	79.960	53,56	115,34
Gesamtfinanzierung	149.283	100,00	215,34

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Kapitel F., Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)^{2,3,4} unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB“, Seiten 48/49 wird wie folgt ersetzt:

Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)^{2,3,4} unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB

			in % des
	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung (Prognose¹)			
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	21.730	14,56	31,35
Zahlungen Sonderentnahme	52.839	35,40	76,22
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	74.569	49,95	107,57
Vorabgewinn Paribus	20.898	14,00	30,15
Maklerkosten neuer Mietvertrag	2.223	1,49	3,21
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	98	0,07	0,14
2 Summe Transaktionskosten	23.220	15,55	33,49
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	20.554	13,77	29,65
weitere Finanzierungskosten	394	0,26	0,57
3 Summe Finanzierungskosten	20.949	14,03	30,22
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft	3.686	2,47	5,32
Vergütung Treuhandkommanditistin II	166	0,11	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	1.694	1,13	2,44
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	2.823	1,89	4,07
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	95	0,06	0,14
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	92	0,06	0,13
sonstige Nebenkosten	42	0,03	0,06
4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)	8.598	5,76	12,40
5 Liquiditätsreserve für Modernisierung/ESG 2023–2026	14.725	9,86	21,24
6 Liquiditätsreserve	7.222	4,84	10,42
Gesamtinvestition	149.283	100,00	215,34

Mittelherkunft (Prognose ¹)		Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1	Zeichnungskapital Kapitalerhöhung	66.500	44,55	95,93
2	Ausgabeaufschlag	2.823	1,89	4,07
3	Fremdkapital	79.960	53,56	115,34
	Gesamtfinanzierung	149.283	100,00	215,34

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Kosten sind auf Ebene der Investmentgesellschaft Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer; die Investmentgesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind die Kosten Nettobeträge exkl. Umsatzsteuer; die Objektgesellschaft PTB ist zum Vorsteuerabzug berechtigt. **4** Die dargestellten Positionen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind nicht entsprechend der Höhe des unmittelbaren und mittelbaren Anteilsbesitzes bei der Investmentgesellschaft in Höhe von insgesamt rund 99,7 % einbezogen, sondern aus Vereinfachungs- und Vorsichtsgründen in Höhe von rund 97,3 % (diese Partizipationsquote ist bei der Investmentgesellschaft auch bei der Teilhabe an den Cashflows der Objektgesellschaft PTB zugrunde gelegt).

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben“, Seite 49, wird im dritten Absatz der erste Satz wie folgt ersetzt:

Der Wert wird vermindert durch den an die geschäftsführende Kommanditistin Paribus Capital GmbH nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. März 2023 geltenden Fassung zu zahlenden Vorabgewinn.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben“, Seite 49, vorletzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Auf Basis der dargestellten Einflussfaktoren ergibt sich insgesamt ein Nettoinventarwert zum 31. März 2023 von rund 121.604.000 Euro für alle Beteiligungsbeträge der Altgesellschafter. Das ursprüngliche Kommanditkapital (vor Kapitalherabsetzung zum Ablauf des 31. März 2023) betrug 35.742.000 Euro. Insoweit ergibt sich ein prozentualer Wert von rund 340,2 % für den Nettoinventarwert aller Altgesellschafter, bezogen auf die Höhe des ursprünglichen Kommanditkapitals. Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 6.387.000 Euro zum 31. März 2023 wirksam gekündigt worden ist, entfällt auf dieses Kommanditkapital ein zu zahlendes Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund 21.730.000 Euro.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zahlung der Verkaufsvergütung“, Seite 50 wird wie folgt ersetzt:

Zahlung des Vorabgewinnes

Die geschäftsführende Kommanditistin Paribus Capital GmbH erhält gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. März 2023 geltenden Fassung einen Vorabgewinn für ihre Tätigkeit im Rahmen der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB. Der Vorabgewinn beträgt 20 % der über die Hurdle Rate hinausgehenden, für Auszahlungen (an Anleger und Vorabgewinn) zur Verfügung stehenden Mittel. Hierbei ist die Hurdle Rate erreicht, wenn der Wert der Investmentgesellschaft vor Berücksichtigung der Kündigungen zum 31. März 2023 zzgl. der an die Anleger in der Vergangenheit bis 31. März 2023 geleisteten Auszahlungen in Summe einen Betrag erreicht hat, welcher der Höhe des Eigenkapitals (ohne Agio) zum 31. März 2023 zzgl. einer durchschnittlichen rechnerischen Verzinsung von 6,5 % p. a. des Eigenkapitals entspricht. Der Bezugszeitraum für die Ermittlung der durchschnittlichen Verzinsung begann mit dem vollständigen Beitritt eines Anlegers und Mietzahlungsbeginn der BSH (Mitte Januar 2011) und endet am 31. März 2023. Der nicht der Umsatzsteuer unterliegende Vorabgewinn beträgt rund 20.898.000 Euro und wurde bereits gezahlt.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Ablösung bestehendes Bankdarlehen“, Seite 50 wird wie folgt ersetzt:

Aus der Valutierung des geplanten erhöhten langfristigen Darlehens in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) wurde am 20./30. Juni 2023 auf Ebene der Objektgesellschaft PTB mit Valutierung eines Betrages in Höhe von insgesamt 23.350.000 Euro das dort bestehende Darlehen zurückgeführt.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“, Seite 50/51 wird auf Seite 51 im letzten Absatz der erste Satz wie folgt ersetzt:

Bei dem Ausweis der Initialkosten wurde berücksichtigt, dass bereits Zeichnungskapital durch Neugesellschafter II übernommen wurde und hierauf keine Vergütung für Eigenkapitalbeschaffung und kein Ausgabeaufschlag anfallen.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Liquiditätsreserve Modernisierungen/ESG 2023-2025“, Seite 51 wird wie folgt ersetzt:

Im Rahmen der Umfinanzierung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB wird eine Liquiditätsreserve (anteilig bei der Investmentgesellschaft in Höhe von 14.725.000 Euro) für die Durchführung umfassender und kostenintensiver baulicher und finanzieller Maßnahmen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB voraussichtlich in den Jahren 2023 bis 2026 gebildet. Die zwischen Mieter und der Objektgesellschaft PTB vereinbarten Maßnahmen sind im Mietvertrag konkretisiert und sollen bis August 2026 (Beginn des neuen Mietvertrages) abgeschlossen sein. Hierfür sind in der Prognoserechnung der Objektgesellschaft insgesamt rund 15.136.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer eingeplant, die in Höhe von jeweils rund 1 %, 60 % bzw. 39 % des Gesamtbetrages in den Jahren 2023 bis 2025 budgetiert sind. Die Liquiditätsreserve steht für die Zahlung der Kosten der Maßnahmen zur Verfügung und vermindert sich sukzessive bis 2025 – je nach tatsächlichen Zahlungszeitpunkten ggf. bis 2026 – entsprechend dem Abfluss der Geldmittel. Die im Jahr 2023 gezahlten Kosten entfallen im wesentlichen auf Leistungen eines Ingenieurbüros für die Planung der energetischen Gebäudeertüchtigung. Anfang 2024 wurde an den Mieter die mietvertraglich vereinbarte Zahlung von 1.981.000 Euro geleistet.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung“, Seite 51 werden im zweiten Absatz die beiden letzten Sätze wie folgt ersetzt:

Hiervon haben Neugesellschafter II durch Ausübung von Bezugsrechten bereits ein Zeichnungskapital in Höhe von insgesamt 10.003.000 Euro übernommen. Die geschäftsführende Kommanditistin selbst hat neben ihrer Einlage in Höhe von 25.000 Euro als Altgesellschafterin Zeichnungskapital in Höhe von 5.000.000 Euro als Neugesellschafter II übernommen und wird somit einen Anteil von rund 50 % des gesamten Kapitals der Neugesellschafter II haben bzw. einen Anteil von rund 7,5 % des insgesamt geplanten Zeichnungskapitals (alle Neugesellschafter).

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Fremdkapital (kalkuliert)“, Seite 52 wird wie folgt ersetzt:

Der bereits im Jahr 2010 aufgelegte geschlossene Fonds hatte das ursprüngliche Darlehen der Objektgesellschaft PTB mit einem neuen Kreditvertrag einer deutschen Bank über 21.250.731 Euro bis spätestens Ende 2024 verlängert. Das Darlehen valutierte zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in Höhe von 21.127.231 Euro (unter Berücksichtigung der in Q2/2023 noch zu leistenden Tilgungsrate in Höhe von 123.500 Euro).

Mit Datum vom 14. Juni 2023 haben die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB als gemeinsame Kreditnehmer einen neuen Kreditvertrag über ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro – davon in Höhe von 38.350.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und in Höhe von 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft – mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Das neue Darlehen ist endfällig zu tilgen, eine laufende Tilgung ist nicht vereinbart. Das Darlehen soll auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und auf Ebene der Investmentgesellschaft jeweils in Teilbeträgen bis spätestens Mitte 2025 valuiert werden. Die ersten Teilbeträge wurden am 20. Juni, 17. August und 30. September 2023 auf Ebene der Investmentgesellschaft in Höhe von 20.000.000 Euro, 1.000.000 Euro sowie 650.000 Euro, am 20./30. Juni 2023 auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von insgesamt 23.350.000 Euro sowie nochmals am 30. Juni 2023 sowie 28. Dezember 2023 auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von jeweils 2.000.000 Euro (für CapEx-Maßnahmen) valuiert.

Kapitel F., Abschnitt „Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)“^{2,3,4}, Seite 53 wird wie folgt (siehe Seite 8) ersetzt:

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose¹)^{2,3,4}

Mittelverwendung (Prognose ¹)		Tsd. Euro	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	164.320		83,70	237,04
1.1	Gutachterlicher Immobilienwert		164.222	83,65	236,89
1.2	Transaktionskosten/Anschaffungsnebenkosten		98	0,05	0,14
2	Finanzierungskosten	394		0,20	0,57
3	Liquiditätsreserven	23.006		11,72	33,19
3.1	Liquiditätsreserve für Modernisierung/ESG 2023–2026		14.725	7,50	21,24
3.2	Bestandsliquiditäten zum Stichtag ⁵		1.058	0,54	1,53
3.3	Zusätzliche Liquiditätsreserve		7.222	3,68	10,42
4	Initialkosten	8.598		4,38	12,40
4.1	Vergütungen der KVG und THK II		3.852	1,96	5,56
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		4.517	2,30	6,52
4.3	Weitere Kosten für Dritte		229	0,12	0,33
Gesamtinvestition		196.318		100,00	283,19
Mittelherkunft (Prognose ¹)					
1	Eigenkapital	116.358		59,27	167,85
1.1	Einzuwerbendes Eigenkapital „Neugesellschafter“		66.500	33,87	95,93
1.2	Ausgabeaufschlag		2.823	1,44	4,07
1.3	Eigenkapital „Altgesellschafter“		47.035	23,96	67,85
2	Fremdkapital	79.960		40,73	115,34
Gesamtfinanzierung		196.318		100,00	283,19

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft sind Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer; die Investmentgesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt; auf Ebene der Objektgesellschaft sind die Kosten Nettobeträge exkl. Umsatzsteuer, die Objektgesellschaft PTB ist zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt. **4** Die dargestellten Positionen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind nicht entsprechend der Höhe des unmittelbaren und mittelbaren Anteilsbesitzes bei der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 99,7% einbezogen, sondern aus Vereinfachungs- und Vorsichtsgründen in Höhe von rund 97,3% (diese Partizipationsquote ist bei der Investmentgesellschaft auch bei der Teilhabe an den Cashflows der Objektgesellschaft PTB zugrunde gelegt). **5** Bestandsliquiditäten zum 31. März 2023 der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB (anteilig).

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose¹)²**“, Seite 52, dritter Absatz wird im letzten Satz wie folgt ersetzt:

Es werden insgesamt Liquiditätsreserven in Höhe von rund 23.006.000 Euro gebildet, hiervon bestehen rund 1.058.000 Euro aus den zum 31. März 2023 übernommenen Nettoliquiditäten auf Ebene der Objektgesellschaft PTB (anteilig) und der Investmentgesellschaft sowie rund 14.725.000 (anteilige) Liquiditätsreserve für die auf Ebene der Objektgesellschaft PTB geplanten Maßnahmen für Modernisierung/ESG und zudem rund 7.222.000 Euro aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose¹)²**“, Seite 52, letzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 66.500.000 Euro (hiervon bereits 10.003.000 Euro durch Neugesellschafter II übernommen) sowie den zum 31. März 2023 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter in Höhe von 29.355.000 Euro, dieser jedoch mit einem Wertansatz von rund 160,2% (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. März 2023). Somit stehen rund 47.035.000 Euro des Kapitals der Altgesellschafter für die Investition zur Verfügung. Es besteht zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro (davon in Höhe von 38.350.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und in Höhe von 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft), was zu einem (anteiligen) Fremdkapital bei der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 79.960.000 Euro führt.

Kapitel F., Abschnitt „**Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose¹) ab 1. April 2023**“, Seiten 54–57 wird wie folgt ersetzt:

Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose¹) ab 1. April 2023Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft
Technologiezentrum Berlin²

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	3.286	4.447	4.513	6.865	10.752
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	3.286	4.447	4.513	6.865	10.752
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung	Tsd. Euro	511	504	515	515	507
Modernisierung/ESG 2023–2026	Tsd. Euro	200	9.000	5.936	0	0
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	30	31	32	32	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	829	1.426	1.755	1.802	1.802
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	1.570	10.961	8.238	2.350	2.342
Cash Flow	Tsd. Euro	1.715	–6.515	–3.725	4.515	8.410
Zuführung aus Liquiditätsreserve	Tsd. Euro	200	9.000	5.936	0	0
Adjustierter Cash Flow 2023–2025	Tsd. Euro	1.915	2.485	2.211	4.515	8.410
Stand Liquiditätsreserve 31.12.	Tsd. Euro	15.936	6.936	1.000	1.000	1.000
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	27.350	36.350	38.350	38.350	38.350

Investmentgesellschaft Paribus Technologiezentrum Berlin³

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027
Beteiligungseinnahmen	Tsd. Euro	1.863	2.418	2.151	4.392	8.182
anteiliger Liquidationserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	1.863	2.418	2.151	4.392	8.182
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	46	107	140	140	140
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	83	145	176	176	177
Verwahrstelle	Tsd. Euro	0	51	51	51	51
sonstige Kosten	Tsd. Euro	36	48	49	50	52
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	538	1.018	2.005	2.005	2.005
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	703	1.369	2.421	2.423	2.424

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Objektgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt. ³ Die dargestellten Kosten sind Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer; die Investmentgesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Investmentgesellschaft Paribus Technologiezentrum Berlin

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027
Cash Flow	Tsd. Euro	1.161	1.049	-270	1.970	5.757
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	21.650	42.650	42.650	42.650	42.650
Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	2.117	2.117	2.352
In % des NAV zum 31.03.2023 ¹	%	0,00	0,00	4,50	4,50	5,00
Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	2.992	2.992	3.325
In % des Einbringungs-NAV/der Einlage ²	%	0,00	0,00	4,50	4,50	5,00

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve						
Anfangsbestand	Tsd. Euro	50	1.210	9.481	4.102	963
Zuführung ³	Tsd. Euro	1.161	8.271	-270	1.970	5.757
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-5.109	-5.109	-5.677
Endbestand per 31.12.	Tsd. Euro	1.210	9.481	4.102	963	1.044

Die unter der Prognose Seite 54–57 abgebildeten Fußnoten, Seite 56 werden wie folgt ersetzt:

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. März 2023 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. ² Dies entspricht dem Zeichnungskapital. ³ Die Zuführung im Jahr 2024 enthält rund 7.222.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 58, Abschnitt „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung PTB“ wird der bisherige Text im zweiten Absatz Seite 59 um folgenden Satz ergänzt:

Für das Jahr 2023 sind aufgewendete zusätzliche Beträge im Zusammenhang mit der Erneuerung der Regenentwässerung des Objektes berücksichtigt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 59, Abschnitt „Modernisierung/ESG 2023–2026“ wird der erste Satz des zweiten Absatzes wie folgt geändert:

Für alle im vorherigen Absatz aufgeführten Positionen sind in der Prognoserechnung insgesamt rund 15.136.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer eingeplant, die in Höhe von jeweils rund 1 %, 60 % bzw. 39 % des Gesamtbetrages in den Jahren 2023 bis 2025 budgetiert sind.

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
6.004	6.256	6.515	6.781	7.053	7.332	7.617	Liquidationsausschüttung 117.597
42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	
2.352	2.822	2.822	2.822	2.822	2.822	3.292	49.420
5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	105,1
3.325	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	4.655	68.178
5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	102,5
1.044	1.371	815	518	486	727	1.246	
6.004	6.256	6.515	6.781	7.053	7.332	7.617	
-5.677	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-7.947	
1.371	815	518	486	727	1.246	916	

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 59, Abschnitt „Zinsen Darlehen Objektgesellschaft PTB“ wird wie folgt ersetzt:

Die Objektgesellschaft PTB hatte ursprünglich ein Darlehen über 26.000.000 Euro abgeschlossen, welches zum 31. Dezember 2022 durch ein neues Darlehen in Höhe von rund 21.250.731 (Geldmarktkredit) mit einer maximalen Laufzeit bis 30. Dezember 2024 abgelöst wurde. Der Zinssatz war variabel auf Basis 1-Monats-EURIBOR zzgl. Bankmarge. Es sind die tatsächlich angefallenen Zinsen angesetzt. Dieses Darlehen wurde am 30. Juni 2023 zurückgeführt. Einzelheiten des abgeschlossenen Darlehensvertrages sind im Verkaufsprospekt unter Kapitel „H., Abschnitt IV., Ziffer 2. Bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“ dargestellt. Eine Inanspruchnahme des zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ebenfalls vertraglich vereinbarten Kontokorrentkredites in Höhe von maximal 15.000.000 Euro erfolgte nicht. Der Kontokorrentkredit wurde ebenfalls zum 30. Juni 2023 beendet.

Es ist ein neues Darlehen mit Festzinssatz in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2034 vereinbart. Davon sollen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB voraussichtlich 38.350.000 Euro aufgenommen werden. Erste Teilbeträge sind am 20. Juni 2023 in Höhe von 2.144.457 Euro, am 30. Juni 2023 in Höhe von 2.000.000 Euro und 21.205.543 Euro insbesondere zur Ablösung des bestehenden Geldmarktkredites sowie am 28. Dezember 2023 in Höhe von 2.000.000 Euro valutiert worden. Weitere Teilbeträge sollen bis spätestens Mitte 2025 valutiert werden. Die Zinsen auf diese Darlehenstranchen sind auf der Grundlage des im Darlehensvertrag vereinbarten Festzinssatzes ab jeweiliger Valutierung durchgehend mit einem Zinssatz von 4,70 % p. a. bis zum Ende der Prognoselaufzeit kalkuliert.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 59/60, Abschnitt „Tilgung Darlehen Objektgesellschaft PTB“ wird im ersten und zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Das Darlehen über 21.250.731 Euro (inklusive der noch nicht gezahlten Tilgungsrate für Q2/2023 in Höhe von 123.500 Euro) wurde am 30. Juni 2023 zurückgezahlt. Die Tilgung aus der Teilvaluierung des neuen Darlehens ist im Investitions- und Finanzierungsplan abgebildet.

Für das neu vereinbarte langfristige Darlehen ist in der Prognoserechnung unterstellt, dass es auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von 38.350.000 Euro in Teilbeträgen, beginnend Mitte Juni 2023 bis Mitte 2025, valutiert wird. In der Prognoserechnung sind keine laufenden Tilgungsbeträge berücksichtigt, da das neue Darlehen auf Basis endfälliger Tilgung vereinbart wurde.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 60, Abschnitt „Restschuld Bankdarlehen Objektgesellschaft PTB“ wird wie folgt ersetzt:

Zum Ende der vorgesehenen Prognoselaufzeit valutiert das geplante Darlehen in Höhe von voraussichtlich 38.350.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB noch in Höhe von 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 61, Abschnitt „Zinsen Darlehen Investmentgesellschaft“ wird wie folgt ersetzt:

Es ist bezüglich des neuen langfristigen Darlehens in Höhe von 81.000.000 Euro (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vorgesehen, auf Ebene der Investmentgesellschaft voraussichtlich 42.650.000 Euro zu valutieren. Eine erste Teiltranche wurde in Höhe von 20.000.000 Euro am 20. Juni 2023, eine zweite Teiltranche in Höhe von 1.000.000 Euro am 17. August 2023 sowie eine dritte Teiltranche in Höhe von 650.000 Euro am 30. September 2023 valutiert. Die letzte Teilvaluierung erfolgt bis spätestens Ende 2024. Die Zinsen auf diese Darlehenstranchen sind auf der Grundlage des im Darlehensvertrag vereinbarten Festzinssatzes ab jeweiliger Valutierung durchgehend mit einem Zinssatz von 4,70 % p.a. bis zum Ende der Prognoselaufzeit kalkuliert.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 61, Abschnitt „Tilgung Darlehen Investmentgesellschaft“ wird im ersten Absatz wie folgt ersetzt:

Für das langfristige Darlehen auf Ebene der Investmentgesellschaft sind in der Prognoserechnung keine laufenden Tilgungsbeträge berücksichtigt, da das Darlehen auf Basis endfälliger Tilgung vereinbart wurde.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 61, Abschnitt „Restschuld Bankdarlehen Investmentgesellschaft“ wird wie folgt ersetzt:

Zum Ende der vorgesehenen Prognoselaufzeit valutiert das anteilige Darlehen in Höhe von voraussichtlich 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft noch in Höhe von 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist.

In Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 61/62, Abschnitt „Geplante Auszahlungen“ wird auf Seite 62, mittlere Spalte der zweite Absatz wie folgt ersetzt:

Die Angabe der Höhe der Auszahlung für die Anteilsklasse 2 erfolgt in Bezug auf das anteilig geplante Zeichnungskapital der ab dem 1. April 2023 neu beitretenden Anleger (Neugesellschafter I).

In Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 61/62, Abschnitt „Geplante Auszahlungen“ wird auf Seite 62 der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Insgesamt sind für die Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2034 laufende Auszahlungen in Höhe von 56 %, bezogen auf das Zeichnungskapital der Neugesellschafter I, geplant. Dieser Planwert zzgl. weiterer geplanter 102,1 % zugunsten der Neugesellschafter I aus dem Verkauf Ende 2034 stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar. Die in der Spalte Verkauf für die Anteilsklasse 2 ausgewiesene Schlussauszahlung von 102,5 % ist die gewichtete Auszahlung für Neugesellschafter I und Neugesellschafter II; Letztere erhalten eine Auszahlung in Höhe von 105,1 %.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 62, Abschnitt „Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft“ wird wie folgt ersetzt:

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, welche die anfänglichen Auszahlungen an die Anleger und/oder unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der zum 31. März 2023 in Höhe von rund 50.000 Euro unterstellten Nettoliquidität der Investmentgesellschaft sowie aus der als Zuführung im Jahr 2024 dargestellten in Höhe von rund 7.222.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

In Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 63, Abschnitt „Verkaufsszenario (Prognose)“ wird im ersten Absatz der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Der auf die Investmentgesellschaft entfallende anteilige (unmittelbar bzw. mittelbar über die Objektgesellschaft TBV) Liquidationserlös der Objektgesellschaft PTB ist in Höhe von rund 160.969.000 Euro kalkuliert.

In Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Seite 63, Abschnitt „Verkaufsszenario (Prognose)“ wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 916.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 117.597.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde. Die Auszahlung für die Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 in Höhe von 102,1 % ist voraussichtlich für das Verkaufsszenario, bezogen auf den einzelnen Anleger, geringer als die Auszahlung für die Anteilsklasse 1 in Höhe von 105,1 %, da die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebskosten) gemäß der Regelung des § 17 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag ausschließlich von den Neugesellschaftern I der Anteilsklasse 2 zu tragen sind und dies durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bemessung der Auszahlungsleistungen planmäßig jedoch erst bei Veräußerung und Liquidation berücksichtigt werden wird. Der Planwert von 102,5 % ist die gewichtete Auszahlung für Neugesellschafter I und Neugesellschafter II, also die gesamte Anteilsklasse 2. Es wurden bereits 10.003.000 Euro des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 von Neugesellschaftern II übernommen. Diese erhalten auf ihr Zeichnungskapital im Verkaufsszenario Auszahlungen wie die Anteilsklasse 1, da sie keine Kosten der Eigenkapitalbeschaffung zu tragen haben.

Kapitel F., Abschnitte „Sensitivitäten“ und „Erläuterungen zu den Sensitivitäten“, Seiten 64/65 werden vollständig wie folgt ersetzt:

Sensitivitäten

			Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
Steigerung des Verbraucherpreisindex ab 2025 p. a.	2,00 %	Abweichung von Prognose	146,80 %
	2,50 %	Prognose	158,10 %
	3,00 %	Abweichung von Prognose	167,90 %
Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung, in % Miete ¹	7,60 %	Abweichung von Prognose	156,30 %
	5,60 %	Prognose	158,10 %
	3,60 %	Abweichung von Prognose	159,70 %
Verkaufsfaktor zum Ende der Prognoselaufzeit	17,00	Abweichung von Prognose	136,50 %
	19,00	Prognose	158,10 %
	21,00	Abweichung von Prognose	176,30 %

¹ Durchschnittlicher Wert Prognoselaufzeit.

III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2025 auf der Annahme einer jährlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) um 2,5 %, die insbesondere zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen sowie bei bestimmten Kosten auch zu kalkulierten Kostensteigerungen führt. Reduziert sich ab 2025 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2 % p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 146,8 %. Erhöht sich ab 2025 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3 % p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 167,9 %.

In der Prognoserechnung sind Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung zulasten der Objektgesellschaft PTB in Höhe von rund 5,6 % der Nettokaltmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt (Durchschnittswert über die Prognoselaufzeit). Ein tatsächlicher Anfall dieser Kosten in Höhe von durchschnittlich insgesamt rund 7,6 % der Nettokaltmieten würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 156,3 % führen. Eine Reduzierung der

Kosten auf durchschnittlich 3,6 % der Nettokaltmieten führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 159,7%.

Für den zum Ende der Prognoselaufzeit kalkulierten Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein Verkaufsfaktor von 19,0, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2034, unterstellt. Ein Verkaufsfaktor von 17,0 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 136,5 %, und aus einem Verkaufsfaktor von 21,0 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 176,3%.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, würde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 188,6 % erhöhen. Hierbei ist eine bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 6,26 % – bezogen auf die Summe des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 und den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 31. März 2023 – berücksichtigt (entspricht rund 7.107.000 Euro). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 124,1%.

Kapitel F., Abschnitt „Kapitalflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose)“, Seiten 66/67 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose¹)

Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilsklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung von 20 % des Zeichnungskapitals Anfang 2024, Einzahlung der weiteren 80 % des Zeichnungskapitals Ende 2024, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

Jahr		2024	2025	2026
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	105.000	100.500	96.000
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	-105.000	0	0
3	Gewinnauszahlung	0	0	0
4	Eigenkapitalrückzahlung	0	4.500	4.500
5	Auszahlungen der Periode insgesamt²	0	4.500	4.500
6	Steuerzahlungen ³	0	0	0
7	Summe des Mittelrückflusses nach Steuern	0	4.500	4.500
8	Haftungsvolumen	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	69.582	71.344	71.344

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. ³ Steuerzahlungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Das anfängliche negative steuerliche Ergebnis wurde statt einer Steuererstattung in Form eines Verlustvortrages berücksichtigt. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

Kapitel F., Abschnitt „IV. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung (Prognose)“, Seiten 66/67 wird auf Seite 66 im ersten Absatz erster Satz wie folgt ersetzt:

Mit Beitritt sind 20 % des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag zur Einzahlung fällig; die weiteren 80 % des Zeichnungsbetrages sind mit einer Ankündigungsfrist von drei Wochen zum Ende der Platzierungsphase nach Vollplatzierung auf Basis einer gesonderten Einzahlungsaufforderung zur Einzahlung fällig. In der Prognose ist eine Einzahlung der weiteren 80 % Ende 2024 unterstellt.

IV. Weitere Änderungen im Verkaufsprospekt

Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit der erfolgten Rückführung des bei der Objektgesellschaft PTB bestehenden Darlehens und Abschluss eines neuen langfristigen Darlehensvertrages für die Objektgesellschaft PTB und die Investmentgesellschaft

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Seiten 26/27, zweiter Absatz auf Seite 27 wird wie folgt ersetzt:

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB haben als gemeinsame Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Es ist geplant, hiervon 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft zu valutieren. Teilbeträge in Höhe von 20.000.000 Euro, 1.000.000 Euro und 650.000 Euro wurden bereits am 20. Juni, 17. August und 30. September 2023 valutiert. Es besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung der weiteren geplanten Darlehenstranchen kommt, was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Investmentgesellschaft hat und bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und damit bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) für die Anleger der Investmentgesellschaft reichen kann, da die Zahlung der Positionen der Mittelverwendungsrechnung ohne diese Fremdfinanzierung mangels hinreichender Liquidität dann nicht möglich ist. Das Umwandlungskonzept könnte ggf. dann nicht umsetzbar sein und die Immobilie müsste ggf. verkauft werden. Dies kann auch zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen. Auch nach Rückzahlung des neuen langfristigen Darlehens ist ggf. eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das nachfolgend genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung der bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der finanzierenden Bank.

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Zinsrisiko“, Seite 27/28 wird wie folgt ersetzt:

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vereinbarte langfristige Darlehen wurde ein Festzinssatz vereinbart, der in der Prognoserechnung ab jeweiligem geplanten Valutierungstermin der verschiedenen Darlehenstranchen entsprechend berücksichtigt wurde. Es besteht daher bei ordnungsgemäßem Verlauf kein Zinsrisiko. Dieses kann sich ergeben, falls während der Prognoselaufzeit zusätzliche Darlehen aufgenommen werden sollten. Dann bestünde das Risiko, dass die in der Prognoserechnung kalkulierten Zinsen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaldienst leisten zu können. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

In Kapitel E., Abschnitt „II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Objektgesellschaft PTB“, Seiten 30/31 wird der erste, auf Seite 30 beginnende Absatz wie folgt ersetzt:

Die Objektgesellschaft PTB und die Investmentgesellschaft haben als gemeinsame Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Es ist geplant, hiervon 38.350.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB zu valutieren. Erste Teilbeträge wurden am 20. Juni 2023 in Höhe von 2.144.457 Euro und am 30. Juni 2023 in Höhe von insgesamt 23.205.543 Euro valutiert und wurden überwiegend zur Rückführung

eines seit Dezember 2022 bestehenden Geldmarktkredites verwendet. Eine weitere Teilvalutierung erfolgte am 28. Dezember 2023 in Höhe von 2.000.000 Euro. Es besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung der weiteren bis Mitte 2025 geplanten Darlehenstranchen kommt, was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Objektgesellschaft hat und bis hin zur Insolvenz führen kann, da in diesem Fall keine hinreichende Liquidität vorhanden ist, u. a. für die Umsetzung der mietvertraglich geschuldeten CapEx-Maßnahmen. In diesem Fall müsste ggf. die Immobilie verkauft werden. Dies kann auch zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen. Eine Insolvenz der Objektgesellschaft PTB kann zur Insolvenz auch der Investmentgesellschaft führen und damit bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) für die Anleger der Investmentgesellschaft. Auch nach Rückzahlung des neuen langfristigen Darlehens ist ggf. eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Es besteht das Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung des bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der finanzierenden Bank.

Kapitel E., Abschnitt „II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften“, Unterpunkt „Zinsrisiko“, Seite 31 wird wie folgt ersetzt:

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft PTB negativ beeinflussen. Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vereinbarte langfristige Darlehen wurde ein Festzinssatz vereinbart, der in der Prognoserechnung ab jeweiligem geplanten Valutierungstermin der verschiedenen Darlehenstranchen entsprechend berücksichtigt wurde. Es besteht daher bei ordnungsgemäßem Verlauf kein Zinsrisiko. Dieses kann sich ergeben, falls während der Prognoselaufzeit zusätzliche Darlehen aufgenommen werden sollten. Dann bestünde das Risiko, dass die in der Prognoserechnung kalkulierten Zinsen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaldienst leisten zu können. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Objektgesellschaft PTB und damit der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Aktualisierung von Angaben zu den Risiken aus der Bewertung des Nettoinventarwertes zum 31. März 2023

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Risiken aus der Bewertung des Nettoinventarwertes zum 31. März 2023“, Seite 28 wird vollständig gestrichen.

Aktualisierung von weiteren Angaben zu der Höhe des bereits übernommenen Zeichnungskapitals der Investmentgesellschaft

Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung“, Unterpunkt „Wesentliche Eckdaten der Beteiligung“, Seiten 4–7 wird in der tabellarischen Darstellung Seite 5 zu „Kapitalherabsetzung/Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft“ der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Hiervon wurden bereits 10.003.000 Euro von Neugesellschaftern II durch die Ausübung von Bezugsrechten übernommen.

Kapitel A., Abschnitt „III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose) unter Einbezug der anteiligen Werte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB“, Seite 9 wird im letzten Absatz der erste Satz wie folgt ersetzt:

Von dem geplanten Zeichnungskapital in Höhe von 66.500.000 Euro wurde ein Teilbetrag in Höhe von 10.003.000 Euro bereits von Neugesellschaftern II über die Ausübung von Bezugsrechten übernommen.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Geplante Auszahlungen“, Seite 62 im viertletzten Absatz der dritte Satz wie folgt ersetzt:

10.003.000 Euro des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 wurden bereits von Neugesellschaftern II übernommen.

Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, Seite 78 wird im Abschnitt „b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“ im vierten Absatz der dritte Satz wie folgt ersetzt:

Altgesellschafter haben Bezugsrechte im Umfang von insgesamt 10.003.000 Euro an dem geplanten Erhöhungskapital (Zeichnungskapital) ausgeübt und sind nunmehr bezüglich dieses übernommenen Kapitals zugleich Neugesellschafter II.

Aktualisierung von Angaben zu den Anteilsverhältnissen bei der Investmentgesellschaft

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Minderheitsbeteiligungen/Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen“, Seite 23 wird nebenstehender Absatz als neuer vorletzter Absatz hinzugefügt:

Die CSB Beteiligungen GmbH (alleiniger Gesellschafter Herr Dr. Christopher Schroeder) hat die Hälfte der Geschäftsanteile an einem wesentlichen Altgesellschafter erlangt. Das Kapital des Altgesellschafter ist im mittelbaren Besitz von vier Privatanlegern; der hauptsächliche Unternehmenszweck des Altgesellschafter ist die Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Der Altgesellschafter verfügt zwar unverändert über rund 42,6% der Stimmrechte der Anteilsklasse 1 und – auf Basis des geplanten Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 – über rund 17,7% aller

Anteile bzw. Stimmrechte der Anteilsklasse 1 und 2. Die CSB Beteiligungen GmbH hat jedoch mit ihrer Beteiligung von 50 % an dem Kapital des Altgesellschafters maßgeblichen Einfluss auf dessen Stimmrechtsausübung bei der Investmentgesellschaft. Ihr sind wirtschaftlich mittelbar rund 21,3 % des Nominalkapitals der Anteilsklasse 1 und – auf Basis des geplanten Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 – rund 8,8 % aller Anteile der Anteilsklasse 1 und 2 zuzurechnen. In Verbindung mit dem bereits übernommenen Anteil von 5.000.000 Euro der geschäftsführenden Kommanditistin an der Anteilsklasse 2 der Investmentgesellschaft verfügt Herr Dr. Christopher Schroeder somit mittelbar und unmittelbar über rund 11,8 % des Kommanditkapitals der Anteilsklassen 1 und 2 bzw. rund 13,3 % der Anteile beider Anteilsklassen.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „**2. Verflechtungen**“, Seite 118 wird bei der Angabe zu den kapitalmäßigen Verflechtungen als letzte Angabe wie folgt neu hinzugefügt:

Die CSB Beteiligungen GmbH (alleiniger Gesellschafter Herr Dr. Christopher Schroeder) hat die Hälfte der Geschäftsanteile an einem wesentlichen Altgesellschaftler erlangt. Der Altgesellschaftler verfügt über rund 42,6 % des Nominalkapitals der Anteilsklasse 1 und – auf Basis des geplanten Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 – über rund 17,7 % des gesamten Nominalkapitals der Anteilsklasse 1 und 2.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „**3. Interessenkonflikte**“, Seite 120 als neuer vorletzter Absatz wie folgt neu hinzugefügt:

Die CSB Beteiligungen GmbH (alleiniger Gesellschafter Herr Dr. Christopher Schroeder) hat die Hälfte der Geschäftsanteile an einem wesentlichen Altgesellschaftler erlangt. Es besteht daher eine weitere kapitalmäßige Verflechtung zwischen einer Gesellschaft der Paribus-Gruppe und der Investmentgesellschaft. Zusammen mit dem bereits übernommenen Anteil von 5.000.000 Euro der geschäftsführenden Kommanditistin an der Anteilsklasse 2 der Investmentgesellschaft und der Übernahme des hälftigen Geschäftsanteile an dem Altgesellschaftler vereint Herr Dr. Christopher Schroeder nunmehr mittelbar rund 11,8 % des Kommanditkapitals der Anteilsklassen 1 und 2 bzw. rund 13,3 % der Anteile beider Anteilsklassen auf sich. Hieraus können sich grundsätzlich Interessenkonflikte ergeben, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihres Mandats fortlaufend überwacht werden.

Aktualisierung von Angaben zum Objektverwaltungsvertrag

In Kapitel H., Abschnitt „**IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben**“, Unterpunkt „**4. Objektverwaltungsvertrag**“, Seite 100 wird der vorletzte Absatz um folgenden Satz ergänzt:

Mit einem zwischen der Objektgesellschaft PTB und der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH geschlossenen Nachtrag zum Objektverwaltungsvertrag wurde zugunsten der letzteren Gesellschaft eine zusätzliche erfolgsbezogene Vergütung im Zusammenhang mit den mietvertraglich geschuldeten ESG-/Modernisierungsmaßnahmen bis zum Beginn des neuen Mietvertrages im August 2026 vereinbart. Für diese Maßnahmen – insbesondere für das Maßnahmenpaket zur Energieversorgung des Objektes mit erneuerbaren Energien (Geothermie/Photovoltaik) – ist bei der Objektgesellschaft PTB (nach Abzug des mietvertraglich vereinbarten Mieterzuschusses in Höhe von 1.981.000 Euro) ein Gesamtbudget in Höhe von rund 13.155.000 Euro (zuzüglich Umsatzsteuer) zu Lasten ihrer Liquidität in den Jahren 2023 bis 2025 aufgestellt. Dieses Gesamtbudget enthält die auf Basis von verschiedenen Kostenschätzungen von Sachverständigen veranschlagten gesamten Neubaukosten, Modernisierungskosten, Planungskosten, Risikozuschläge und kalkulierte Baukostenreserven. Für den Fall, dass die Maßnahmen (Capex-Pakete) erfolgreich umgesetzt werden und dabei ein liquiditätswirksames Gesamtbudget in Höhe von 11.000.000 Euro (netto zzgl. Umsatzsteuer), inkl. der nachfolgenden Regievergütung, nicht überschritten worden ist und die Mietvertragszahlungen des neuen Mietvertrages ab August

2026 ohne Abzug von Mietminderungen erfolgen, erhält die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH eine einmalige erfolgsbezogene Regievergütung in Höhe von 2,5% der tatsächlich zu Lasten der Objektgesellschaft PTB angefallenen Kosten (netto zzgl. Umsatzsteuer).

In Kapitel H., Abschnitt „**VI. Laufende Kosten**“, Unterpunkt „**4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften**“, Seite 103 wird der erste Absatz um folgenden Satz ergänzt:

Mit einem zwischen der Objektgesellschaft PTB und der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH geschlossenen Nachtrag zum Objektverwaltungsvertrag wurde zugunsten der letzteren Gesellschaft eine zusätzliche erfolgsbezogene Vergütung im Zusammenhang mit den mietvertraglich geschuldeten ESG-/Modernisierungsmaßnahmen bis zum Beginn des neuen Mietvertrages im August 2026 vereinbart. Für diese Maßnahmen – insbesondere für das Maßnahmenpaket zur Energieversorgung des Objektes mit erneuerbaren Energien (Geothermie/Photovoltaik) – ist bei der Objektgesellschaft PTB (nach Abzug des mietvertraglich vereinbarten Mieterzuschusses in Höhe von 1.981.000 Euro) ein Gesamtbudget in Höhe von rund 13.155.000 Euro (zuzüglich Umsatzsteuer) zu Lasten ihrer Liquidität in den Jahren 2023 bis 2025 aufgestellt. Dieses Gesamtbudget enthält die auf Basis von verschiedenen Kostenschätzungen von Sachverständigen veranschlagten gesamten Neubaukosten, Modernisierungskosten, Planungskosten, Risikozuschläge und kalkulierte Baukostenreserven. Für den Fall, dass die Maßnahmen (Capex-Pakete) erfolgreich umgesetzt werden und dabei ein liquiditätswirksames Gesamtbudget in Höhe von 11.000.000 Euro (netto zzgl. Umsatzsteuer), inkl. der nachfolgenden Regievergütung, nicht überschritten worden ist und die Mietvertragszahlungen des neuen Mietvertrages ab August 2026 ohne Abzug von Mietminderungen erfolgen, erhält die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH eine erfolgsbezogene Regievergütung in Höhe von 2,5% der tatsächlich zu Lasten der Objektgesellschaft PTB angefallenen Kosten (netto zzgl. Umsatzsteuer).

Aktualisierung von Angaben zur Geschäftsführung der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH

Kapitel I., Abschnitt „**I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen**“, Unterabschnitt „**I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Seite 109 wird im Unterpunkt „5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat“ der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Alle Mitglieder der Geschäftsführung und die Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Christopher Schroeder und Caroline Meeder üben außerhalb ihrer Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Diese sowie etwaig daraus resultierende Interessenkonflikte werden in diesem Kapitel, Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“ näher dargestellt.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „**1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner**“, Seite 117 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Caroline Meeder, Hamburg
- Martin Rolle, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 119 wird bei den personellen Verflechtungen und den Angaben zur Person Thomas Böcher die Angabe wie folgt geändert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Thomas Böcher	• Paribus Invest GmbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH • Paribus Capital GmbH • Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH • TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 119 werden bei den personellen Verflechtungen die Angaben nach den Angaben zu Dr. Georg Reul wie folgt erweitert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Caroline Meeder ²	• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH

² Caroline Meeder ist auch Aufsichtsratsmitglied der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Aktualisierung von weiteren Angaben zu der Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft

In Kapitel H., Abschnitt „IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben“, Unterpunkt „2. Bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“, Seiten 98/99 wird auf Seite 98 die Überschrift dieses Unterpunktes wie folgt ersetzt:

2. Bis 30. Juni 2023 bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB

Zudem wird auf der Seite 99 hinter dem letzten Absatz des Unterpunktes folgender neuer Absatz hinzugefügt:

Das Darlehen wurde am 30. Juni 2023 zurückgeführt. Dieses erfolgte aus der Valutierung einer Teiltranche des neuen langfristigen Darlehens auf Ebene der Objektgesellschaft PTB.

Kapitel H., Abschnitt „IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben“, Unterpunkt „3. Geplante künftige langfristige Finanzierung der Objektgesellschaft PTB bzw. der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“, Seiten 99/100 wird vollständig wie folgt ersetzt:

3. Langfristige Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB bzw. der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB als gemeinsame Kreditnehmer haben am 14. Juni 2023 mit einer deutschen Sparkasse einen Kreditvertrag über die weitere langfristige Endfinanzierung der Immobilie (Festzinssatzkredit) in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro abgeschlossen. Der Kredit wird zur Finanzierung der Ablösung der Bestandsfinanzierung und für die Modernisierungskosten bei der Objektgesellschaft PTB sowie zur Finanzierung von Transaktions- und Initialkosten insbesondere bei der Investmentgesellschaft verwendet. Nachfolgend sind die wesentlichen Eckpunkte des Kreditvertrages dargestellt.

Gemeinschaftliche Darlehensnehmer (mit gesamtschuldnerischer Haftung) sind die Objektgesellschaft PTB und die Investmentgesellschaft. Als Darlehensbetrag sind 81.000.000 Euro vereinbart. Die Auszahlung erfolgt zu 100%. Die Darlehenslaufzeit endet am 30. Dezember 2034. Die Auszahlung des Darlehens

erfolgt nach Stellung der vereinbarten Sicherheiten und Erfüllung der im Darlehensvertrag vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen. Die Darlehensnehmer sind verpflichtet, das Darlehen in voller Höhe bis spätestens zum 30. Juni 2025 in Anspruch zu nehmen. Der Zinssatz beträgt bis 30. Dezember 2034 fest 4,7 % p. a., jeweils ab Valutierung der einzelnen Darlehensteilbeträge. Es ist vereinbart, dass Kreditvalutierungen in Höhe von insgesamt 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft und in Höhe von insgesamt 38.350.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB erfolgen. Der Gesamtkreditbetrag ist unterteilt in 45.00.000 Euro (Kredit 1; Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB), 15.000.000 Euro (Kredit 2; nur Objektgesellschaft PTB) und 21.000.000 Euro (Kredit 3; nur Investmentgesellschaft).

Die Valutierungszeitpunkte und Kreditteilbeträge sind wie folgt vereinbart:

- Kredit 1 spätestens bis zum 30. September 2023 (geplant in mehreren Tranchen auf Ebene Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB)
- Kredit 2 spätestens bis zum 30. Juni 2025 (geplant in sieben Tranchen ab Juni 2023 auf Ebene Objektgesellschaft PTB)
- Kredit 3 spätestens bis zum 30. Dezember 2025, frühestens ab 23. Dezember 2024 (geplant in einer Tranche auf Ebene Investmentgesellschaft)

Die Zinsen (berechnet nach deutscher Zinsmethode) sind nachträglich zum Ende eines Kalendermonats zur Zahlung fällig. Sofern Teilvalutierungen später und/oder nicht bzw. in geringerer Höhe als zu den vertraglich unterstellten Terminen bzw. zu der vertraglich unterstellten Höhe erfolgen sollten, sind Zinsen zu dem fixierten Zinssatz dennoch zu zahlen; insofern handelt es sich für verspätete und/oder zu geringe Darlehensabnahmen um einen Bereitstellungszinssatz in Höhe von 4,7 % p. a. (Kredit 2 und Kredit 3). Sofern Teilvalutierungen später und/oder nicht bzw. in geringerer Höhe als zu dem vertraglich unterstellten Termin bzw. zu der vertraglich unterstellten Höhe bezüglich Kredit 1 erfolgen sollten, sind Zinsen ab dem dritten Monat zu einem Zinssatz von 1,5 % p. a. zu zahlen. Wird der Kredit nicht oder nicht vollständig abgenommen, können zusätzlich weitere Nichtabnahmeentschädigungszahlungen anfallen.

Das Darlehen ist am Ende der Darlehenslaufzeit in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Eine laufende Tilgung ist nicht vereinbart. Es ist an den Darlehensgeber ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,15 % des Darlehensbetrages zu zahlen, somit 121.500 Euro. Zulasten der Kreditnehmer fallen zudem Kosten des Darlehensgebers für regelmäßige Objektbewertung (während der Darlehenslaufzeit) und Bautenstandskontrolle durch den Darlehensgeber (im Zeitraum der Durchführung der CapEx-Maßnahmen) an. Für die Zahlungsabwicklungen im Zusammenhang mit den CapEx-Maßnahmen muss ein separates CapEx-Konto beim Kreditgeber unterhalten werden. Spätestens bei Auszahlung des Kredites 3 muss ein Reservekonto beim Darlehensgeber unterhalten werden, auf dem 1.500.000 Euro zu hinterlegen sind, bis die erste monatliche Nettokaltmiete nach dem mit Wirkung zum 16. August 2026 abgeschlossenen Anschlussmietvertrag mit dem Mieter des Objektes von mindestens rund 660.000 Euro erhalten wurde. Covenants sind keine vereinbart.

Insbesondere folgende Sicherheiten sind von den Kreditnehmern zu stellen:

- Erstrangige (zusätzlich zu den bisher bereits eingetragenen 36.251.000 Euro) Grundschuld in Höhe von 44.749.000 Euro, somit insgesamt in Darlehenshöhe zzgl. Zinsen und Nebenleistung;
- Verpfändung des Kontos für die Mieteingänge bei der Objektgesellschaft PTB sowie des Reservekontos bei der Investmentgesellschaft;

- Abtretung aller Rechte und Ansprüche der Kreditnehmer aus bestehenden sowie künftigen Mietverträgen.

Es sind bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen definiert. So muss etwa vor Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben an Altgesellschafter der Nachweis der Platzierung und Einzahlung von mindestens 64.000.000 Euro Zeichnungskapital erbracht werden. Es sind bestimmte zustimmungsbedürftige Maßnahmen vereinbart (zum Beispiel Änderung der Beherrschungsverhältnisse bei den Darlehensnehmern). Die Darlehensnehmer werden dem Darlehensgeber fortlaufend die wirtschaftlichen Verhältnisse und alle risikorelevanten Umstände offenlegen sowie alle Informationen, die für die Finanzierungsbereitschaft des Darlehensgebers von Bedeutung sein können. Es bestehen die üblichen außerordentlichen Kündigungsgründe für den Darlehensgeber. Es ist ein Rangrücktritt vereinbart, das heißt, weitere Darlehen im Rang nach diesem Darlehen können nur unter bestimmten Voraussetzungen und Einschränkungen durch die Darlehensnehmer abgeschlossen werden. Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Berlin.

In Kapitel M., Abschnitt „II. Beitritts-
erklärung“, Seite 146 wird der zweite
Absatz wie folgt ersetzt:

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Posteingangs registriert. Der Anleger (Neugesellschafter I) erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine Aufforderung, 20 % des Zeichnungsbetrages und den Ausgabeaufschlag spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung und nach Zugang einer schriftlichen Einzahlungsaufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft, das heißt der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, zu überweisen. Die restlichen 80 % des Zeichnungsbetrages sind nach erfolgter Vollplatzierung des Zeichnungskapitals einzuzahlen. Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin ebenfalls eine schriftliche Einzahlungsaufforderung mit einer Ankündigungsfrist von drei Wochen versenden. Beide Überweisungen haben auf das folgende Konto zu erfolgen:

Empfänger: Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
Bank: Hamburger Sparkasse
IBAN: DE72 2005 0550 1503 2580 79
BIC: HASPDEHHXXX

In Kapitel O., Seite 155–176, wird in dem
dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag
„§ 8. Fälligkeit der Kapitaleinzahlung,
Verzug, Schadenersatz“ der Absatz zu
Nr. 2 wie folgt ersetzt:

2. Die von den Neugesellschaftern I und II übernommenen Zeichnungsbeträge in Höhe von 20 % sowie der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 sind 10 Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II einzuzahlen. Die restlichen 80 % der von den Neugesellschaftern I und II übernommenen Zeichnungsbeträge (nachfolgend „Zeichnungsbetrag II. Tranche“) sind mit einer Ankündigungsfrist von 3 Wochen durch die geschäftsführende Kommanditistin zum Ende der Platzierungszeit (unter Berücksichtigung etwaiger Verlängerungen und erfolgter Vollplatzierung) einzuzahlen. Hierbei kann das jeweilige Sonderentnahmerecht eines Neugesellschafters II gemäß § 14 Absatz 2 lit. g), 17 Absatz 8 durch schriftliche Erklärung der jeweiligen Neugesellschafter in entsprechender Höhe mit dem Zeichnungsbetrag II. Tranche des jeweiligen Neugesellschafters II verrechnet werden.

Aktualisierung von Angaben zum Immobilienmarkt

Kapitel A., Abschnitt „IV. Immobilie“, Seite 9 wird als neuer letzter Absatz wie folgt hinzugefügt:

Dieses sollte unverändert weiterhin in einer längerfristigen Perspektive gelten. Im Jahr 2023 hat sich der – bereits im Jahr 2022 einsetzende – Rückgang des Investitionsvolumens auf dem gewerblichen Immobilienmarkt deutschlandweit noch einmal deutlich beschleunigt. In Berlin betrug der Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 rund 62 %. Es ist nicht davon auszugehen, dass die aktuelle Preisfindungsphase kurzfristig endet, solange erhöhte Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung bestehen und die konjunkturellen Wachstumsaussichten nur sehr verhalten sind. Da Transaktionen bei Berliner Büroimmobilien derzeit nur sehr eingeschränkt stattfinden, sind auch derzeitige Wertermittlungen aufgrund fehlender Referenzen mit großen Unsicherheiten verbunden. Wie auch in der Vergangenheit bereits geschehen, beeinflusst die gedämpfte Konjunktur der vergangenen Quartale die Nachfrage nach Flächen auf dem Berliner Mietmarkt für Büroobjekte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2022 ist der Flächenumsatz um 30 % gesunken. Das Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre hat sich bei den Höchstmieten etwas verlangsamt. Sowohl hinsichtlich der Größe des Investmentmarktes als auch der Höhe des Flächenumsatzes ist Berlin unverändert der bedeutendste aller deutschen Top-Standorte für Büroimmobilien. Aufgrund der derzeitigen Kaufzurückhaltung basieren aktuellere Marktdaten auf einer im Vergleich zu Vorjahren sehr geringen Anzahl an Transaktionen und sind entsprechend mit Unsicherheiten behaftet.

Aktualisierung von weiteren Angaben

Der im Verkaufsprospekt verwendete Begriff „Verkaufsvergütung“ wird zusätzlich zu den in diesem Nachtrag bisher erfolgten Ersetzungen durch den Begriff „Vorabgewinn“ auf weiteren Seiten ersetzt. Dies führt zu folgenden Änderungen:

Kapitel C., Seite 13 wird im vierten Absatz der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Ferner haben die Altgesellschafter im Rahmen des Gesamtkonzeptes über die Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und das Entstehen und die Fälligkeit des nach dem Gesellschaftsvertrag in der ursprünglichen Fassung geschuldeten Vorabgewinnes Beschluss gefasst.

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Platzierungs- und Liquidationsrisiko“, Seite 20 wird im ersten Absatz der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Soweit die dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern, aus Fremdfinanzierungen sowie aus Zahlung des Vorabgewinnes und initialer Kosten) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, würde dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zahlung Auseinandersetzungsguthaben“, Seite 49 wird im dritten Absatz der erste Satz wie folgt ersetzt:

Der Wert wird vermindert durch den an die geschäftsführende Kommanditistin Paribus Capital GmbH nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. März 2023 geltenden Fassung zu zahlenden Vorabgewinn.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages kann ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungs-
gesellschaft unter www.paribus-kvg.de
abgerufen werden.

Widerrufsrecht

Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb oder die Zeichnung eines Anteils an diesem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Nachtrag Nr. 2

Paribus Technologiezentrum Berlin
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Nachtrag Nr. 2 vom 19. August 2025 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 nebst dem Nachtrag Nr. 1 vom 26. März 2024 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Abs. 4 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 sowie den Nachtrag Nr. 1 vom 26. März 2024 folgenden Nachtrag Nr. 2 zum Verkaufsprospekt:

I. Aktualisierung von Prospektangaben und Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Aufgrund der in den Jahren 2023 und 2024 deutlichen Verschlechterungen auf den Märkten für deutsche Büroimmobilien – ausgelöst durch Zinssteigerungen, eine schwache Nachfrage und einem allgemein schwierigen wirtschaftlichen Umfeld – und den damit verbundenen sinkenden Verkehrswerten, aber auch aufgrund von anfänglichen Verzögerungen bei den Planungen zur Umsetzung der mietvertraglich geschuldeten Capex-Maßnahmen für die Immobilie, hat die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH trotz vorliegender Vertriebszulassung nicht wie ursprünglich für Mitte 2023 geplant, den tatsächlichen Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft aufgenommen. Auf der Basis einer sich abzeichnenden Stabili-

sierung des Büroimmobilienmarktes insgesamt, eines stabilen Verkehrswertes der Immobilie mit einem bis August 2036 laufenden langfristigen Mietvertrag und nunmehr kurzfristig erwarteter erforderlicher Genehmigung für den Baubeginn der wesentlichsten Capex-Maßnahme (Geothermie-Erdsondenfeld), wird der Vertrieb von Anteilen nun aufgenommen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrags Nr. 2 ist noch kein Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft an neue Zeichner der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter I) erfolgt. Die auf der Basis von einem unterstellten Zeichnungskapital i. H. v. 66.500.000 Euro beabsichtigte Kapitalerhöhung soll nunmehr spätestens Ende 2026 erfolgen. Unverändert sind 10.003.000 Euro Zeichnungskapital durch die Ausübung von entsprechenden Bezugsrechten bereits von Altgesellschaftern übernommen worden (Neugesellschafter II). Die geschäftsführende Kommanditistin hatte den Platzierungszeitraum gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages bereits einmalig bis Ende 2025 verlängert. Der Vertrieb von Anteilen soll auf der Basis eines noch zu treffenden Gesellschafterbeschlusses auch im Jahr 2026 – bis zur Vollplatzierung geplant für Ende 2026 erfolgen.

Durch die Verlängerung des Platzierungszeitraumes bis Ende 2025 hat sich gemäß der entsprechenden Regelung des Gesellschaftsvertrages auch die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft um ein Jahr verlängert und dauert nunmehr bis Ende 2036. Eine Verlängerung des Platzierungszeitraumes über 2025 hinaus verändert die Grundlaufzeit nicht mehr.

Die Ergebnisverteilungsabrede des Gesellschaftsvertrages für die Dauer der Platzierungsphase, wonach alle Gesellschafter der Anteilsklasse 2 unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt werden, soll auf der Basis eines Gesellschafterbeschlusses auch im Jahr 2026 gelten; eine entsprechender noch zu treffender Gesellschafterbeschluss wird unterstellt.

Da die Kapitalerhöhung durch neues Zeichnungskapital im Jahr 2024 nicht erfolgte, wurden auch die Zahlungen an die Altgesellschafter (Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen) nicht wie geplant Ende 2024 vorgenommen. Diese Zahlungen sind nach Abschluss der Platzierungsphase mit Vollplatzierung – geplant nunmehr spätestens Ende 2026 – unterstellt.

Das Teildarlehen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB i. H. v. insgesamt 38.350.000 Euro ist vollständig valuiert. Das Teildarlehen auf Ebene der Investmentgesellschaft i. H. v. insgesamt 42.650.000 Euro ist planmäßig i. H. v. 21.650.000 Euro valuiert. Die letzte Tranche i. H. v. 21.000.000 Euro sollte gemäß Darlehensvertrag nach Einwerbung des Zeichnungskapitals spätestens Ende 2025 valuiert und zur Zahlung von Auseinandersetzungsguthaben verwendet werden. Es ist vorgesehen und kalkuliert, diesbezüglich mit der finanzierenden Bank eine vertragliche Anpassung herbeizuführen, die eine Platzierung von Zeichnungskapital bis Ende 2026 sowie eine Verfügung über die Darlehensmittel nach Abschluss der Platzierung ermöglicht.

In den Prognoserechnungen der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft wurden erforderliche Anpassungen vorgenommen. Hierbei wurden auch der jetzt spätere Zeitpunkt der unterstellten Kapitalerhöhung für den Beginn der ersten laufenden Auszahlungen (für 2026 statt vorher für 2025) berücksichtigt wie auch die verlängerte Grundlaufzeit (bis 2036 statt vorher bis 2035). Bei der Objektgesellschaft PTB wurden die anstelle der bisherigen Planwerte für Kosten im Jahr 2024 Ist-Werte und für das Jahr 2025 aktualisierte Planwerte angesetzt. Für die im August 2026 anzusetzende erste Mieterhöhung des neuen Mietvertrages ist nunmehr eine Erhöhung von rd. 15,6 % prognostiziert. Die sich gegenüber der bisher kalkulierten rd. 16,6 % Erhöhung ergebende Verminderung resultiert weitestgehend aus dem Ansatz der tatsächlichen Veränderung des VPI im Jahr 2024 anstelle des vorher angesetzten kalkulierten höheren Veränderungswertes für den Zeitraum Juli 2022 bis August 2026). Zudem wurden die tatsächlich in den Jahren 2023/2024 aufgewendeten (aufgrund von Verzögerungen geringeren als ursprünglich geplant) Capex-Beträge angesetzt, für das Jahr 2025 wurden die erwarteten Capex-Beträge neu kalkuliert sowie zusätzlich nunmehr auch für das Jahr 2026 liquiditätswirksam Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen angesetzt. Die zeitliche Verteilung des Abflusses der Kosten für die Capex-Maßnahmen ist demnach verändert (2023 – 2026 statt vorher 2023 – 2025), die Gesamthöhe des auf Ebene der Objektgesellschaft PTB kalkulierten Budgets ist mit 15.136.000 Euro zzgl. USt. jedoch unverändert.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft wurde insbesondere die Höhe von laufenden Vergütungen des Zeitraumes bis Ende 2026 vermindert, da die entsprechende Bezugsgröße Nettoinventarwert deutlich geringer war bzw. ist als ursprünglich für die Kostenkalkulation unterstellt.

Zwischen der Objektgesellschaft PTB und dem Mieter BSH Hausgeräte GmbH soll ein Nachtrag Nr. 1 zu dem ab August 2026 laufenden Mietvertrag abgeschlossen werden. Im Nachtrag sollen nochmals Details zu den Inhalten und dem Umfang der mietvertraglich geschuldeten Capex-Maßnahmen geregelt werden, die sich im Zuge der fortgeschrittenen Planungen ergeben haben. Auswirkungen auf die ab August 2026 erwarteten Mieteinnahmen oder die Höhe des insgesamt kalkulierten Capex-Budgets ergeben sich hieraus nicht. Die mietvertraglich vereinbarte Zahlung der Vermieterin an die BSH Hausgeräte GmbH i. H. v. 1.981.000 Euro ist wie vereinbart im Januar 2024 erfolgt.

Die Immobilie war zum Zeitpunkt der Überführung der Fondsgesellschaft in eine Investmentkommanditgesellschaft gemäß KAGB zum Stichtag 31. März 2023 mit 168.800.000 Euro bewertet worden. Der Wert aus der Erstbewertung wurde durch die inzwischen erfolgte erste laufende Bewertung durch einen externen Sachverständigen grundsätzlich bestätigt. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurde für die Immobilie ein Verkehrswert von 170.000.000 Euro ermittelt.

Bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat eine Veränderung in der Geschäftsführung stattgefunden. Herr Markus Eschner ist aus der Geschäftsführung mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 ausgeschieden. Aus den Geschäftsführungen der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin der Investmentgesellschaft und auch der Objektgesellschaft PTB sowie der Geschäftsführung der Objektgesellschaft TBV ist Herr Thomas Böcher jeweils ausgeschieden.

II. Auswirkungen der Anpassungen auf die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Unter Beibehaltung der sonstigen im Verkaufsprospekt einschließlich des Nachtrags Nr. 1 dargestellten Annahmen führen die Anpassungen bei der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft insgesamt über die Laufzeit bis 2036 zu einem höheren Betrag an auszahlungsfähiger laufender Liquidität. Die Höhe der insgesamt kalkulierten Auszahlungen für einen durchschnittlichen Anleger der Anteilsklasse 2 erhöhen sich von bisher rund 158,5 % (davon laufende Auszahlungen: 56,0 %; davon Schlussauszahlung: 102,5 %) auf rund 177,8 % (davon laufende Auszahlungen: 68,0 %; davon Schlussauszahlung: 109,8 %). Für einen neu beitretenden Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 werden Auszahlungen in Höhe von insgesamt 177,4 % prognostiziert (davon laufende Auszahlungen: 68,0 %; davon Schlussauszahlung: 109,4 %).

III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1

Aufgrund der vorstehend dargestellten Veränderungen und Aktualisierungen ändern sich folgende Angaben im Verkaufsprospekt bzw. im Nachtrag Nr. 1:

Aktualisierung von Angaben zur Dauer der Platzierungsphase

Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung“, Verkaufsprospekt Seite 5, Unterpunkt „Kapitalherabsetzung/ Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft“ werden der dritte und vierte Satz wie folgt ersetzt:

Das Gesellschaftskapital kann durch Zeichnungsbeträge von Neugesellschaftern um bis zu 111.000.000 Euro im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2026 heraufgesetzt werden. Hierbei ist vorausgesetzt, dass ein entsprechender Gesellschafterbeschluss noch gefasst werden wird und sich somit die aktuelle Frist von bisher 31. Dezember 2025 verlängert.

Die bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt zur Platzierungsphase der Investmentgesellschaft auf den Seiten 7 („Verkaufsprospekt, Auflage der Investmentgesellschaft und Platzierungsphase“), 51 („Zeichnungskapital Neugesellschafter/ Kapitalerhöhung“), 78 („b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“), 143 („XII. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages“) ändern sich entsprechend.

Aktualisierung von Angaben zur Grundlaufzeit der Investment- gesellschaft

Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung“, Verkaufsprospekt Seite 6, Unterpunkt „Laufzeit der Investmentgesellschaft“ werden die ersten beiden Sätze wie folgt ersetzt:

Nach der durch die geschäftsführende Kommanditistin erfolgten Verlängerung der Platzierungsphase um ein Jahr ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft ebenfalls um ein Jahr verlängert und nunmehr bis zum 31. Dezember 2036 befristet (nachfolgend „Grundlaufzeit“).

Die bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt zur Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft auf den Seiten 77 („4. Laufzeit der Investmentgesellschaft“), 124 („IV. Einkünfteerzielungsabsicht“) und 145 („XIX. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen“) ändern sich entsprechend.

Aktualisierung von Angaben zur Ergebnisverteilung

Kapitel H., Abschnitt I., Unterabschnitt 5 d) Hauptmerkmale der Anteile wird zu „aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen“, Verkaufsprospekt Seiten 81/82, auf Seite 82 im obersten Absatz der letzte Satz wie nebenstehend ersetzt. Auf der Seite 44 des Verkaufsprospektes, linke Spalte sowie auf der Seite 125, rechte Spalte ändert sich der dargestellte Sachverhalt inhaltlich entsprechend.

Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, das Geschäftsjahr 2024 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für die Geschäftsjahre 2025 und 2026, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Hierbei ist vorausgesetzt, dass ein entsprechender Gesellschafterbeschluss noch gefasst werden wird und somit die Gleichstellungsklausel auch für das Jahr 2026 zur Anwendung gelangt.

Kapitel H., Abschnitt I., Unterabschnitt 5 d) Hauptmerkmale der Anteile wird zu **„aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen“**, Verkaufsprospekt Seiten 81/82, auf Seite 82 im letzten Absatz der erste Satz wie folgt ersetzt:

Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird spätestens fällig zum 31. Dezember 2026, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft nach kaufmännischem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Zahlung erlaubt. Hierbei ist vorausgesetzt, dass ein entsprechender Gesellschafterbeschluss noch gefasst werden wird und sich somit die späteste Fälligkeit von bisher Ende 2025 auf Ende 2026 verlängert.

Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben“, Verkaufsprospekt Seite 49 letzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Es ist geplant, die Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens zum 31. Dezember 2026 zu leisten.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Zahlungen Sonderentnahmen“, Verkaufsprospekt Seite 50 letzter Absatz werden die beiden letzten Sätze wie folgt ersetzt:

Das Sonderentnahmerecht wird spätestens am 31. Dezember 2026 zur Zahlung fällig. Das Sonderentnahmerecht wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu einzuwerbende Zeichnungskapital, dessen vollständige Platzierung zum 31. Dezember 2026 unterstellt ist, bedient.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Unterpunkt „Liquiditätsreserve Modernisierungen/ESG 2023-2025“, Verkaufsprospekt Seite 51 und Nachtrag Nr. 1 Seite 7 wird wie folgt ersetzt:

Im Rahmen der Umfinanzierung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft PTB wird eine Liquiditätsreserve (anteilig bei der Investmentgesellschaft in Höhe von 14.725.000 Euro) für die Durchführung umfassender und kostenintensiver baulicher und finanzieller Maßnahmen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB voraussichtlich in den Jahren 2023 bis 2026 gebildet. Die zwischen Mieter und der Objektgesellschaft PTB vereinbarten Maßnahmen sind im Mietvertrag konkretisiert und sollen voraussichtlich bis August 2026 (Beginn des neuen Mietvertrages) abgeschlossen sein. Hierfür sind in der Prognoserechnung der Objektgesellschaft insgesamt rund 15.136.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer eingeplant, die in Höhe von jeweils rund 5 % bzw. 22 % in den Jahren 2023 und 2024 bereits tatsächlich aufgewendet wurden bzw. in Höhe von jeweils rund 26 % bzw. 46 % des Gesamtbetrages in den Jahren 2025 und 2026 budgetiert sind. Die Liquiditätsreserve steht für die Zahlung der Kosten der Maßnahmen zur Verfügung und vermindert sich sukzessive bis 2026 – je nach tatsächlichen Zahlungszeitpunkten ggf. auch später – entsprechend dem Abfluss der Geldmittel.

Kapitel F., Abschnitt „**I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)**“, Unterpunkt „Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung“, Verkaufsprospekt Seite 51, in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 7 werden im zweiten Absatz die ersten fünf Sätze wie folgt ersetzt:

Die geschäftsführende Kommanditistin war im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2024 berechtigt, das Kommanditkapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen. Die Kapitalheraufsetzung sollte durch das Einwerben von Zeichnungskapital der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) ermöglicht werden. Da Erhöhungskapital bis zum 31. Dezember 2024 nur durch Altgesellschafter in Höhe von 10.003.000 Euro übernommen wurde, hat die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsphase um ein Jahr bis 31. Dezember 2025 verlängert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags ist ein noch neu einzuwerbendes Zeichnungskapital bei Neugesellschaftern in Höhe von 56.497.000 geplant, so dass insgesamt bis spätestens 31. Dezember 2026 ein gesamtes Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 von 66.500.000 Euro erreicht ist. Hierbei ist unterstellt, dass ein für die Weiterplatzierung von Anteilen im Jahr 2026 notwendiger zustimmender Gesellschafterbeschluss ebenso wie weitere Änderungen des Gesellschaftsvertrages in diesem Zusammenhang getroffen werden wird.

Kapitel F., Abschnitt „**I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)**“, Unterpunkt „Fremdkapital (kalkuliert)“, Verkaufsprospekt Seite 52 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 7 wird wie folgt ersetzt:

Der bereits im Jahr 2010 aufgelegte geschlossene Fonds hatte das ursprüngliche Darlehen der Objektgesellschaft PTB mit einem neuen Kreditvertrag einer deutschen Bank über 21.250.731 Euro bis spätestens Ende 2024 verlängert. Das Darlehen valutierte zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in Höhe von 21.127.231 Euro.

Mit Datum vom 14. Juni 2023 haben die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB als gemeinsame Kreditnehmer einen neuen Kreditvertrag über ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro – davon in Höhe von 38.350.000 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und in Höhe von 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft – mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Das neue Darlehen ist endfällig zu tilgen, eine laufende Tilgung ist nicht vereinbart. Das Darlehen sollte auf Ebene der Objektgesellschaft PTB und auf Ebene der Investmentgesellschaft jeweils in Teilbeträgen bis spätestens Mitte 2025 (Objektgesellschaft PTB) bzw. spätestens Ende 2025 (Investmentgesellschaft) valuiert werden. Auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind alle Teilbeträge valuiert, auf Ebene der Investmentgesellschaft sind Teilbeträge in Höhe von insgesamt 21.650.000 Euro valuiert. Die noch offene letzte Teiltranche in Höhe von 21.000.000 Euro ist für die Zahlung eines Teils der Auseinandersetzungsguthaben geplant und sollte gemäß Darlehensvertrag – gegen Nachweis eines ausreichend hohen eingeworbenen neuen Zeichnungskapitals – spätestens am 31. Dezember 2025 valuiert werden. Es ist vorgesehen und kalkuliert, diesbezüglich mit der finanzierenden Bank eine vertragliche Anpassung herbeizuführen, die eine Platzierung von Zeichnungskapital bis Ende 2026 sowie eine Verfügung über die Darlehensmittel nach Abschluss der Platzierung ermöglicht.

Kapitel F., Abschnitt „**Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose¹) ab 1. April 2023**“, Verkaufsprospekt Seiten 54–57 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seiten 10–13 wird folgend ersetzt:

Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose¹) ab 1. April 2023

Objektgesellschaft

PTB Projektentwicklungsgesellschaft

Technologiezentrum Berlin²

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	3.286	4.447	4.513	6.830	10.659	10.925
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	3.286	4.447	4.513	6.830	10.659	10.925
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung	Tsd. Euro	110	218	506	505	496	509
Modernisierung/ESG 2023–2026	Tsd. Euro	803	3.365	4.000	6.968	0	0
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	31	32	32	33	34	35
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	829	1.426	1.755	1.802	1.802	1.802
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	1.773	5.041	6.294	9.308	2.333	2.346
Cash Flow	Tsd. Euro	1.512	–595	–1.781	–2.479	8.326	8.579
Zuführung aus Liquiditätsreserve	Tsd. Euro	803	3.365	4.000	6.968		
Adjustierter Cash Flow 2023–2026	Tsd. Euro	2.316	2.770	2.219	4.489	8.326	8.579
Stand Liquiditätsreserve 31.12.	Tsd. Euro	15.333	11.968	7.968	1.000	1.000	1.000
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	27.350	36.350	38.350	38.350	38.350	38.350

Investmentgesellschaft

Paribus Technologiezentrum Berlin³

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Beteiligungseinnahmen	Tsd. Euro	2.253	2.695	2.159	4.367	8.100	8.346
anteiliger Liquidationserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	2.253	2.695	2.159	4.367	8.100	8.346
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	63	66	66	103	140	140
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	118	124	104	140	176	177
Verwahrstelle	Tsd. Euro	0	27	27	37	46	46
sonstige Kosten		36	48	49	50	52	53
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	521	1.019	2.005	2.005	2.005	2.005
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	738	1.284	2.250	2.335	2.419	2.421

[illegible]

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Verkauf	
8.599	8.858	9.123	9.395	9.674	9.959	10.252	10.447		
0	0	0	0	0	0	0	0	anteiliger Liquidationserlös	168.742
8.599	8.858	9.123	9.395	9.674	9.959	10.252	10.447		168.742
140	140	140	140	140	140	140	140	Transaktionsgebühr KVG	1.254
178	179	180	181	182	183	185	186	erfolgsabhängige Vergütung KVG	2.293
46	46	46	46	46	46	46	46		
54	56	57	58	60	61	63	64		
2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005	2.005		
0	0	0	0	0	0	0	0	Tilgung Fremdkapital	42.650
2.424	2.426	2.428	2.431	2.433	2.436	2.454	2.457	Ausgaben	46.198
								Liquiditätsreserve	3.327

Investmentgesellschaft

Paribus Technologiezentrum Berlin

Jahr		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cash Flow	Tsd. Euro	1.515	1.411	-91	2.032	5.681	5.925
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	21.650	21.650	21.650	42.650	42.650	42.650
Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	0	2.822	2.822	2.822
In % des NAV zum 31.03.2023 ¹	%	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	6,00
Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	0	3.990	3.990	3.990
In % des Einbringungs-NAV/der Einlage ²	%	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	6,00

Liquiditätsreserve

Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Anfangsbestand	Tsd. Euro	50	1.565	2.976	2.885	5.326	4.194
Zuführung ³	Tsd. Euro	1.515	1.411	-91	9.253	5.681	5.925
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	0	-6.812	-6.812	-6.812
Endbestand per 31.12.	Tsd. Euro	1.565	2.976	2.885	5.326	4.194	3.307

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Verkauf
6.175	6.432	6.694	6.964	7.240	7.523	7.799	7.990	Liquidationsausschüttung 125.871
42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	42.650	
2.822	2.822	2.822	2.822	2.822	2.822	3.292	3.292	52.848
6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	7,00	112,4
3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	4.655	4.655	73.024
6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	7,00	109,8

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.307	2.669	2.288	2.171	2.322	2.750	3.461	3.327
6.175	6.432	6.694	6.964	7.240	7.523	7.813	8.005
-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-6.812	-7.947	-7.947
2.669	2.288	2.171	2.322	2.750	3.461	3.327	3.385

Die im Verkaufsprospekt auf Seite 56 abgebildeten **Fußnoten**, in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 12, werden wie folgt ersetzt:

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. März 2023 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. **2** Dies entspricht dem Zeichnungskapital. **3** Die Zuführung im Jahr 2026 enthält rund 7.221.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 58/59 Unterpunkt „Mieteinnahmen“ wird auf Seite 58 der vierte Absatz wie folgt ersetzt:

Der mit der BSH Hausgeräte GmbH geschlossene Mietvertrag sieht bezüglich des dargestellten Mietzinses eine erste Indexanpassung der Miete zum 16. August 2026 vor. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland, Indexstand August 2026, gegenüber dem Indexstand vom Juli 2022 verändert hat. Für die erstmals zum 16. August 2026 vorzunehmende Indexanpassung der Miete für den Zeitraum von 48 Monaten ab Juli 2022 wurde eine Steigerung des VPI von insgesamt rund 15,6 % kalkuliert. Hierbei wurden die tatsächlichen Veränderungswerte des VPI im Zeitraum Juli 2022 bis Dezember 2024 berücksichtigt. Der Mietvertrag sieht anschließend Indexanpassungen der Miete immer zum 1. September eines jeden Jahres vor, erstmals zum 1. September 2027. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland gegenüber dem Stand der letzten Mietzinsveränderung verändert hat. Für die Kalkulation wurde bezüglich der jährlichen Veränderung des VPI ab August 2026 durchgehend eine Erhöhung um 2,5 % p. a. unterstellt. Die kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2036 beträgt aufgrund der während des Prognosezeitraumes unterstellten Mietanpassungen monatlich rund 34,65 Euro/Quadratmeter (Haus A), rund 10,80 Euro/Quadratmeter (Haus B) sowie rund 57,80 Euro/Stellplatz Außenbereich. Hierbei wurde bezüglich des im August 2036 auslaufenden Mietvertrages unterstellt, das in den verbleibenden Monaten des Jahres 2036 die gleichen monatlichen Mieteinnahmen erzielt werden wie im Zeitraum Januar bis August 2036.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seiten 58/59, Unterpunkt „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung“ Verkaufsprospekt Seite 59 zweiter Absatz, in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 12 wird wie folgt ersetzt:

Die vermietetseitigen Kosten für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind für das Jahr 2025 in Höhe von rund 371.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht rund 10 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche und rund 8,2 %, bezogen auf die Mieteinnahmen dieses Jahres. Die kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen wurden in den Folgejahren jeweils mit 2,5 % p. a. rechnerisch gesteigert.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 59 Unterpunkt „Modernisierung/ESG 2023 – 2026“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 12 wird wie folgt ersetzt:

Voraussetzung für die Anschlussvermietung ab August 2026 auf Basis des geschlossenen Mietvertrages ist die Durchführung der im Mietvertrag nebst Anlagen vereinbarten umfassenden und kostenintensiven baulichen und sonstigen Maßnahmen, in deren Ergebnis das Objekt moderne Standards erfüllen wird. Es sind verschiedene Maßnahmenpakete vereinbart, welche die Objektgesellschaft als Vermieterin bereits beauftragt hat bzw. noch beauftragen wird. Im Einzelnen ist geplant, die Energieversorgung des Objektes um erneuerbare Energien zu ergänzen. Hierzu sollen eine Geothermieanlage in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Es ist geplant, dass die Objektgesellschaft mit der Mieterin einen Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag abschließt, in dem verschiedene Änderungen bei Spezifikationen und Fristen fixiert werden, die sich im Verlauf der fortschreitenden Planungen ergeben haben. So soll u.a. eine Verschiebung des Termines der Fertigstellung für die Energieoptimierung durch Versorgung des Objektes mit erneuerbaren Energien von August 2026 auf Dezember 2026 vereinbart werden.

Darüber hinaus soll zur weiteren Energieoptimierung die Aufzugstechnik im Objekt erneuert werden. Weiterhin sind Maßnahmen zur Erneuerung der Gebäudeleittechnik (inkl. Sprinkleranlage) geplant. Berücksichtigt sind auch zusätzliche Planungskosten und Baunebenkosten. Alle Maßnahmen sollen bis zum Beginn des geplanten neuen Mietvertrages umgesetzt sein. Zudem beabsichtigt der Mieter, eine Modernisierung der Büroflächen (Mieterausbauten) auf eigene Rechnung durchzuführen.

Der Bauvertrag für die neue Photovoltaikanlage auf dem Dach von Gebäude 2 wurde abgeschlossen. Zudem wurde ein Kaufvertrag für die bestehende Photovoltaikanlage (vormals fremder Eigentümer) auf dem Dach von Gebäude 1 geschlossen, der jedoch unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses eines Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag steht. Für die Geothermieanlage sehen die Planungen ein Erdsondenfeld mit 130 Erdsonden vor. Es wurden Vergabegespräche über den Abschluss eines Bauvertrages mit verschiedenen Bohrunternehmen geführt. Die (neben anderen Erlaubnissen/Genehmigungen) auch notwendige wasserrechtliche Erlaubnis der Wasserbehörde Berlin für die Bohrungen wird zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 kurzfristig erwartet, liegt jedoch noch nicht vor. Daher ist ein Bauvertrag für das Erdsondenfeld zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 noch nicht abgeschlossen. Ein Kauf- und Bauvertrag für die Wärmepumpenanlage wurde noch nicht abgeschlossen. Hinsichtlich der Ertüchtigung der Aufzüge wurde nach Vergabegesprächen ein Bauvertrag mit einem Aufzugsunternehmen abgeschlossen. Hinsichtlich der Maßnahmen zur Erneuerung der Gebäudeleittechnik (Gebäudeautomation) wurde der Hauptvertrag im Dezember 2024 abgeschlossen.

Zudem hat die Objektgesellschaft PTB an den Mieter im Januar 2024 für den Abschluss des neuen Mietvertrages eine vertraglich vereinbarte Zahlung in Höhe von 1.981.000 Euro geleistet (Mieterincentive). Für alle aufgeführten Positionen sind in der Prognoserechnung auf Ebene der Objektgesellschaft PTB insgesamt rund 15.136.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer eingeplant, die in Höhe von jeweils rund 5 % bzw. 22 % in den Jahren 2023 und 2024 bereits tatsächlich aufgewendet wurden bzw. in Höhe von jeweils rund 26 % bzw. 46 % des Gesamtbetrages in den Jahren 2025 und 2026 budgetiert sind. Der Gesamtbetrag entspricht dem rund 1,7-fachen der neuen Jahresnettokaltmiete gemäß Mietvertrag (vor erster Indexierung).

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 59 Abschnitt „Zinsen Darlehen Objektgesellschaft PTB“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 13 wird wie folgt ersetzt:

Die Objektgesellschaft PTB hatte ursprünglich ein Darlehen über 26.000.000 Euro abgeschlossen, welches zum 31. Dezember 2022 durch ein neues Darlehen in Höhe von rund 21.250.731 (Geldmarktkredit) mit einer maximalen Laufzeit bis 30. Dezember 2024 Euro abgelöst wurde. Der Zinssatz war variabel auf Basis 1-Monats-EURIBOR zzgl. Bankmarge. Es sind die tatsächlich angefallenen Zinsen angesetzt. Dieses Darlehen wurde am 30. Juni 2023 zurückgeführt. Einzelheiten des abgeschlossenen Darlehensvertrages sind unter Kapitel „H., Abschnitt IV., Ziffer 2. Bestehende Fremdfinanzierung der Objektgesellschaft PTB zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“ dargestellt. Eine Inanspruchnahme des zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ebenfalls vertraglich vereinbarten Kontokorrentkredites in Höhe von max. 15.000.000 Euro erfolgte nicht. Der Kontokorrentkredit wurde ebenfalls zum 30. Juni 2023 zurückgeführt.

Es wurde ein neues Darlehen mit Festzinssatz in Höhe von insgesamt 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2034 vereinbart, davon auf Ebene der Objektgesellschaft PTB 38.350.000 Euro. Alle Tranchen des Teildarlehens auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind bereits valuiert worden. Die Zinsen sind auf der Grundlage des im Darlehensvertrag vereinbarten Festzinssatzes ab jeweiliger Valutierung durchgehend mit einem Zinssatz von 4,70 % p. a. bis zum Ende der Darlehenslaufzeit Dezember 2034 kalkuliert. Ein Zinssatz von 4,70 % wurde auch für die notwendige dann abzuschließende Anschlussfinanzierung in den Jahren 2035 und 2036 unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 59/60 Abschnitt „Tilgung Darlehen Objektgesellschaft PTB“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 14 wird im ersten und zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Das Darlehen über 21.250.731 Euro wurde am 30. Juni 2023 zurückgezahlt. Die Tilgung aus der Teilvalutierung des neuen Darlehens ist im Investitions- und Finanzierungsplan abgebildet.

Das neu vereinbarte langfristige Darlehen wurde auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von 38.350.000 Euro in Teilbeträgen, beginnend Ende Juni 2023 bis Mitte 2025, valuiert. In der Prognoserechnung sind bis Ende 2034 keine laufenden Tilgungsbeträge berücksichtigt, da das neue Darlehen auf Basis endfälliger Tilgung vereinbart wurde. Für die Anschlussfinanzierung bis Ende 2036 wurde ebenfalls keine laufende Tilgung unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 60 Abschnitt „Restschuld Bankdarlehen Objektgesellschaft PTB“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 14 wird wie folgt ersetzt:

Zum Ende der vorgesehenen Darlehenslaufzeit sowie der um ein Jahr längeren Prognoselaufzeit valuiert das geplante Darlehen auf Ebene der Objektgesellschaft PTB in Höhe von voraussichtlich 38.350.000 Euro noch in Höhe von 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung bis Ende 2034 vertraglich nicht vorgesehen ist und auch bezüglich einer Anschlußfinanzierung nicht unterstellt wurde.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 61 Abschnitt „Zinsen Darlehen Investmentgesellschaft“ in der

Es ist bezüglich des neuen langfristigen Darlehens in Höhe von 81.000.000 Euro (Darlehensnehmer Investmentgesellschaft und Objektgesellschaft PTB) eine Laufzeit bis Ende 2034 vorgesehen, auf Ebene der Investmentgesellschaft voraussichtlich sollen 42.650.000 Euro valuiert werden. Erste Teiltranchen wurden i. H. v. insgesamt 21.650.000 Euro bereits valuiert. Eine letzte Teilvalutierung in Höhe von 21.000.000 Euro sollte gemäß Darlehensvertrag im Dezember 2024, jedoch

Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 14 wird wie folgt ersetzt:

bis spätestens Ende 2025 erfolgen. Es ist vorgesehen und kalkuliert, diesbezüglich mit der finanzierenden Bank eine vertragliche Anpassung herbeizuführen, die eine Platzierung von Zeichnungskapital bis Ende 2026 sowie eine Verfügung über die Darlehensmittel nach Abschluss der Platzierung ermöglicht. Für die Zinskalkulation wurde der mit der Bank vereinbarte Bereitstellungszins von 4,7 % p.a. für die Jahre 2025 und 2026 verwendet. Die Zinsen auf alle Darlehenstranchen sind auf der Grundlage des im Darlehensvertrag vereinbarten Festzinssatzes ab jeweiliger Valutierung durchgehend mit einem Zinssatz von 4,70 % p.a. bis zum Ende der Darlehenslaufzeit kalkuliert. Ein Zinssatz von 4,70 % wurde auch für die notwendige Anschlussfinanzierung in den Jahren 2035 und 2036 unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 61 Abschnitt „Tilgung Darlehen Investmentgesellschaft“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 14 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Für das langfristige Darlehen auf Ebene der Investmentgesellschaft sind in der Prognoserechnung keine laufenden Tilgungsbeträge berücksichtigt, da das Darlehen auf Basis endfälliger Tilgung vereinbart wurde. Für die Anschlussfinanzierung bis Ende 2036 wurde ebenfalls keine laufende Tilgung unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 61 Abschnitt „Restschuld Bankdarlehen Investmentgesellschaft“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 14 wird wie folgt ersetzt:

Zum Ende der vorgesehenen Darlehenslaufzeit sowie der um ein Jahr längeren Prognoselaufzeit valuiert das anteilige Darlehen auf Ebene der Investmentgesellschaft in Höhe von voraussichtlich 42.650.000 Euro noch in Höhe von 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 61/62 Abschnitt „Geplante Auszahlungen“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 15 wird auf Seite 62 mittlere Spalte der zweite Absatz und der dritte Absatz wie folgt ersetzt:

Die Angabe der Höhe der Auszahlung für die Anteilsklasse 2 erfolgt in Bezug auf das anteilig geplante Zeichnungskapital der ab dem 1. April 2023 neu beitretenden Anleger (Neugesellschafter I). 10.003.000 Euro des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 wurden bereits von Neugesellschaftern II übernommen. Für die Investmentgesellschaft sind laufende Auszahlungen beginnend für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 61/62 Abschnitt „Geplante Auszahlungen“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 wird auf Seite 62 der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Insgesamt sind für die Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2036 laufende Auszahlungen in Höhe von 68 %, bezogen auf das Zeichnungskapital der Neugesellschafter, geplant. Dieser Planwert zzgl. weiteren geplanten 109,4 % zugunsten der Neugesellschafter I aus dem Verkauf Ende 2036 stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar. Die in der Spalte Verkauf für die Anteilsklasse 2 ausgewiesene Schlussauszahlung von 109,8 % ist die gewichtete Auszahlung für Neugesellschafter I und Neugesellschafter II. Die Neugesellschafter II der Anteilsklasse 2 erhalten eine Auszahlung in Höhe von 112,4 %. Dies entspricht der Auszahlung für die Anteilsklasse 1.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 62 Abschnitt „Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 15 wird wie folgt ersetzt:

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, welche die anfänglichen Auszahlungen an die Anleger und/oder unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der zum 31. März 2023 in Höhe von rund 50.000 Euro unterstellten Nettoliquidität der Investmentgesellschaft sowie aus der als Zuführung im Jahr 2026 dargestellten in Höhe von rund 7.221.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 63 Abschnitt „Verkaufsszenario (Prognose)“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 15 wird im ersten Absatz der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Der auf die Investmentgesellschaft entfallende anteilige (unmittelbar bzw. mittelbar über die Objektgesellschaft TBV) Liquidationserlös der Objektgesellschaft PTB ist in Höhe von rund 168.742.000 Euro kalkuliert.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seite 63 Abschnitt „Verkaufsszenario (Prognose)“ in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 15 wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 3.385.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 125.871.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde. Die Auszahlung für die Neugesellschafter I der Anteilsklasse 2 in Höhe von 109,4 % ist voraussichtlich für das Verkaufsszenario, bezogen auf den einzelnen Anleger, geringer als die Auszahlung für die Anteilsklasse 1 in Höhe von 112,4 %, da die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebskosten) gemäß der Regelung des § 17 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag ausschließlich von den Neugesellschaftern I der Anteilsklasse 2 zu tragen sind und dies durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bemessung der Auszahlungsleistungen planmäßig jedoch erst bei Veräußerung und Liquidation berücksichtigt werden wird. Der Planwert von 109,8 % ist die gewichtete Auszahlung für Neugesellschafter I und Neugesellschafter II, also die gesamte Anteilsklasse 2. Es wurden bereits 10.003.000 Euro des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 von Neugesellschaftern II übernommen. Diese erhalten auf ihr Zeichnungskapital im Verkaufsszenario Auszahlungen wie die Anteilsklasse 1, da sie keine Kosten der Eigenkapitalbeschaffung zu tragen haben.

Kapitel F., Abschnitte „Sensitivitäten“ und Unterabschnitt „III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten“, Verkaufsprospekt Seiten 64/65 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seiten 16/17 werden vollständig wie folgt ersetzt:

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. auf der Annahme einer jährlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) um 2,5 %, die insbesondere zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen sowie bei bestimmten Kosten auch zu kalkulierten Kostensteigerungen führt. Reduziert sich ab 2026 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2 % p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 167,0 %. Erhöht sich ab 2026 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3 % p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 188,1 %.

Sensitivitäten bezogen auf einen im Jahr 2025 beitretenden Anleger der Anteilsklasse 2

			Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
Steigerung des Verbraucherpreis-indexes p. a. ab 2026	2,00 %	Abweichung von Prognose	167,00 %
	2,50 %	Prognose	177,40 %
	3,00 %	Abweichung von Prognose	188,10 %
Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung in % Miete (Durchschnitt 2026–2036)	7,60 %	Abweichung von Prognose	175,60 %
	5,60 %	Prognose	177,40 %
	3,60 %	Abweichung von Prognose	179,10 %
Verkaufsfaktor zum Ende der Prognoselaufzeit	17,00	Abweichung von Prognose	156,90 %
	19,00	Prognose	177,40 %
	21,00	Abweichung von Prognose	196,10 %

In der Prognoserechnung sind Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung zu Lasten der Objektgesellschaft PTB in Höhe von rund 5,6 % der Nettokaltmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt (Durchschnittswert über die Prognoselaufzeit). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von durchschnittlich insgesamt rund 7,6 % der Nettokaltmieten würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 175,6 % führen. Eine Reduzierung der Kosten auf durchschnittlich 3,6 % der Nettokaltmieten führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 179,1 %.

Für den zum Ende der Prognoselaufzeit kalkulierten Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein Verkaufsfaktor von 19,0, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2036, unterstellt. Ein Verkaufsfaktor von 17,0 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 156,9 %, und aus einem Verkaufsfaktor von 21,0 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 196,1 %.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, würde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 209,6 % erhöhen. Hierbei ist eine bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von rund 8,5 % – bezogen auf die Summe des Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 und dem Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 (zum Zeitpunkt der Umwandlung 1. April 2023) – berücksichtigt (entspricht rund 9.616.000 Euro). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 143,5 %.

Kapitel F., Abschnitt „Kapitalflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose)“, Verkaufsprospekt Seiten 66/67 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1
Seiten 18/19 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose¹)

Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen im Jahr 2025 beitretenen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung von 20 % des Zeichnungskapitals Ende 2025, Einzahlung der weiteren 80 % des Zeichnungskapitals Ende 2026, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

Jahr			2023	2024	2025	2026	2027
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro	0	0	25.000	99.000	92.999
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro			-25.000	-80.000	0
3	Gewinnauszahlung	Euro	0	0	0	0	0
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro	0	0	0	6.000	6.000
5	Auszahlungen der Periode insgesamt²	Euro	0	0	0	6.000	6.000
6	Steuerzahlungen ³	Euro	0	0	0	0	0
7	Summe des Mittelrückflusses nach Steuern	Euro	0	0	0	6.000	6.000
8	Haftungsvolumen	Euro	0	0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro	43.159	51.086	52.847	71.344	71.344

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. ³ Steuerzahlungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Das anfängliche negative steuerliche Ergebnis wurde statt einer Steuererstattung in Form eines Verlustvortrages berücksichtigt. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

[illegible]

Kapitel F., Abschnitt „**IV. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung (Prognose)**“, Seiten 66/67 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 18 wird der erste Absatz wie folgt ersetzt:

Mit Beitritt sind 20 % des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag zur Einzahlung fällig; die weiteren 80 % des Zeichnungsbetrages sind mit einer Ankündigungsfrist von 3 Wochen zum Ende der Platzierungsphase nach Vollplatzierung auf Basis einer gesonderten Einzahlungsaufforderung zur Einzahlung fällig. In der Prognose ist eine Einzahlung Ende 2026 unterstellt. Die erste Auszahlung erhalten neu beitretenden Anleger planmäßig für das Jahr 2026. Die Berechnungen der Eigenkapitalrückzahlung sowie der Gewinnauszahlung basieren auf den Grundsätzen des HGB und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebniszuweisung für die Anteilsklasse 2. Aus der Prognose ist ersichtlich, dass voraussichtlich erstmals 2029 auf die Auszahlungsbeträge an die Anleger auch (handelsrechtliche) Gewinnanteile entfallen; in den Auszahlungen der Vorjahre sind voraussichtlich keine Gewinnanteile enthalten. Die Berechnung der Steuerzahlungen beruht auf den kalkulierten steuerlichen Ergebnissen der Anteilsklasse 2, die aus der Ergebnisprognose der Investmentgesellschaft und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages abgeleitet wurden.

IV. Weitere Änderungen im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1

Aktualisierung von Angaben zum Verkehrswert des Objektes

Kapitel A., Abschnitt „**I. Eckdaten der Beteiligung**“, Verkaufsprospekt Seite 4 wird im zweiten Absatz als neuer letzter Satz wie folgt hinzugefügt:

Auf Basis eines vorliegenden Wertgutachtens wurde zum 31. Dezember 2024 ein Verkehrswert von 170.000.000 Euro ermittelt.

Kapitel C. „**Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB**“, Verkaufsprospekt Seite 14, rechte Spalte wird im ersten Absatz als neuer letzter Satz wie folgt hinzugefügt:

Ein aktuelles Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2024 weist einen Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 170.000.000 Euro aus.

Kapitel K., Abschnitt „**I. Bewertungsverfahren**“, Unterpunkt „3. Laufende Bewertung“ Verkaufsprospekt Seite 136 wird als neuer erster Absatz wie folgt hinzugefügt:

Eine laufende Bewertung erfolgte auf Basis der Beauftragung eines externen Bewerter erstmals zum 31. Dezember 2024. Es wurde durch den externen Bewerter ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 170.000.000 Euro ermittelt.

Aktualisierung von Angaben im Kapitel E. „Risikohinweise“

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Verkaufsprospekt Seiten 26/27 zweiter Absatz auf Seite 27 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 20 wird wie folgt ersetzt:

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft PTB haben als gemeinsame Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Es ist geplant, hiervon 42.650.000 Euro auf Ebene der Investmentgesellschaft zu valutieren. Erste Teilbeträge in Höhe von insgesamt 21.650.000 Euro wurden bereits valutiert. Die weitere geplante letzte Darlehenstranche in Höhe von 21.000.000 Euro ist zur Verwendung als Zahlung von Auseinandersetzungsguthaben geplant und gemäß Darlehensvertrag bis spätestens Ende 2025 zu valutieren; jedoch gegen Nachweis eines eingeworbenen neuen Zeichnungskapitals in Höhe von mindestens 64.000.000 Euro. Es ist vorgesehen und kalkuliert, diesbezüglich mit der finanzierenden Bank eine vertragliche Anpassung herbeizuführen, die eine Platzierung von Zeichnungskapital bis Ende 2026 sowie eine Verfügung über die Darlehensmittel nach Abschluss der Platzierung ermöglicht. Es besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung der weiteren geplanten letzten Darlehenstranche in Höhe von 21.000.000 Euro kommt – zum Beispiel aufgrund nicht ausreichend hohen eingeworbenen Zeichnungskapitals –, was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Investmentgesellschaft hat und bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft reichen kann, da die Zahlung der Position der Mittelverwendungsrechnung „Auseinandersetzungsguthaben“ ohne diese Fremdfinanzierung mangels hinreichender Liquidität dann nicht möglich ist. Das Umwandlungskonzept könnte dann nicht umsetzbar sein und die Immobilie müsste verkauft werden, sofern keine alternative Finanzierung gefunden wird. Dies kann auch zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen. Das langfristige Darlehen ist bis Ende 2034 vereinbart. Es ist ab diesem Zeitpunkt eine Anschlussfinanzierung erforderlich. Es besteht das Risiko, dass diese Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als unterstellt vereinbart werden kann. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung der bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank. Es kann erhebliche Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft haben und bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Zinsrisiko“, Verkaufsprospekt Seiten 27/28 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 20 wird wie folgt ersetzt:

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vereinbarte langfristige Darlehen wurde ein Festzinssatz vereinbart, der in der Prognoserechnung ab tatsächlich jeweiligem bereits erfolgtem oder noch geplanten Valutierungstermin der verschiedenen Darlehenstranchen entsprechend berücksichtigt wurde. Es besteht daher bei ordnungsgemäßem Verlauf bis Ende 2034 kein Zinsrisiko. Dieses kann sich ergeben, falls während der Prognoselaufzeit zusätzliche Darlehen aufgenommen werden sollten. Dann bestünde das Risiko, dass die in der Prognoserechnung kalkulierten Zinsen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaleinsatz leisten zu können. Ein Zinsänderungsrisiko besteht für die ab Anfang 2035 erforderliche Anschlussfinanzierung bis zum geplanten Verkauf der Immobilie. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel E., Abschnitt „**II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften**“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Objektgesellschaft PTB“, Verkaufsprospekt Seiten 30/31 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seiten 20/21 wird der erste auf Seite 30 beginnende Absatz wie folgt ersetzt:

Die Objektgesellschaft PTB und die Investmentgesellschaft haben als gemeinsame Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag in Höhe von 81.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende 2034 abgeschlossen. Der auf Ebene der Objektgesellschaft PTB geplante Teilbetrag in Höhe von 38.350.000 wurde bereits valuiert. 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. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung des bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank.

Kapitel E., Abschnitt „**II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften**“, Unterpunkt „Zinsrisiko“, Verkaufsprospekt Seite 31 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 21 wird wie folgt ersetzt:

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft PTB negativ beeinflussen. Für das mit einer Laufzeit bis Ende 2034 vereinbarte langfristige Darlehen wurde ein Festzinssatz vereinbart, der in der Prognoserechnung ab jeweiligem Valutierungstermin der verschiedenen Darlehenstranchen entsprechend berücksichtigt wurde. Es besteht daher bei ordnungsgemäßem Verlauf bis Ende 2034 kein Zinsrisiko. Dieses kann sich ergeben, falls während der Prognoselaufzeit zusätzliche Darlehen aufgenommen werden sollten. Dann bestünde das Risiko, dass die in der Prognoserechnung kalkulierten Zinsen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaldienst leisten zu können. Ein Zinsänderungsrisiko besteht für die ab Anfang 2035 erforderliche Anschlussfinanzierung bis zum geplanten Verkauf der Immobilie. Das Zinsänderungsrisiko kann bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Objektgesellschaft PTB und damit der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger der Investmentgesellschaft bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Platzierungs- und Liquidationsrisiko“, Verkaufsprospekt Seite 20 wird der erste Absatz wie folgt ersetzt:

Wenn während der Platzierungsphase, die einmalig bereits bis 31. Dezember 2025 verlängert wurde und von der weiterhin unterstellt wird, dass auf der Basis eines noch zu treffenden Gesellschafterbeschlusses nochmals bis 31. Dezember 2026 verlängert werden wird, nicht genügend Zeichnungskapital eingeworben wird, können die gesellschaftsvertraglich begründeten Zahlungen an die Altgesellschafter (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene und Zahlung auf das Sonderentnahmerecht für verbleibende Altgesellschafter) nicht vorgenommen werden. Diese Zahlungen könnten dann auch deswegen nicht vorgenommen werden, da gemäß bestehendem Darlehensvertrag vor Valutierung der letzten Darlehenstranche bei der Investmentgesellschaft in Höhe von 21.000.000 Euro als Voraussetzung ausreichend hohes neues Zeichnungskapital nachzuweisen ist. Es besteht auch das Risiko, dass kein positiver Gesellschafterbeschluss für eine verlängerte Platzierung von Anteilen im Jahr 2026 gefasst werden kann. Ebenfalls besteht das Risiko, dass mit der Bank keine zufriedenstellende Vereinbarung über die Auszahlung der noch offenen Tranche von 21.000.000 Euro getroffen werden kann. Im Ergebnis könnte das von den Altgesellschaftern beschlossene Konzept mangels ausreichenden Eigenkapitals und/oder Fremdkapital nicht umgesetzt werden. In diesem Fall müsste die Immobilie verkauft werden. Soweit die dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zah-

lungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern, aus Fremdfinanzierungen sowie aus Zahlung initialer Kosten) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, würde dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Risiko aus Sonderentnahme“, Verkaufsprospekt Seite 21 wird der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird nach erfolgter Verlängerung der Platzierungszeit spätestens fällig zum 31. Dezember 2025. Es ist vorgesehen, eine gesellschaftsvertragliche Änderung des Datums der Fälligkeit zum 31. Dezember 2026 herbeizuführen.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Längerfristige Bindung des Anlegers/Ausschluss der ordentlichen Kündigung“, Verkaufsprospekt Seite 23 wird aufgrund der Verlängerung der Laufzeit der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Das geplante Ende der Grundlaufzeit ist zum 31. Dezember 2036 vorgesehen, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen) gehen von einer Haltedauer der Immobilie bis Ende 2036 und einem anschließenden Verkauf aus.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)“, Verkaufsprospekt Seite 23 wird aufgrund der Verlängerung der Laufzeit der erste Absatz wie folgt ersetzt:

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.

Kapitel E., Abschnitt „**II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften**“, Unterpunkt „Leerstandsrisiko“, Verkaufsprospekt Seiten 32–33 wird wie folgt ersetzt:

Die Immobilie ist auf Basis des bestehenden Mietvertrages zunächst bis Mitte August 2026 und im Rahmen der bereits mit neuem Mietvertrag erfolgten Anschlussvermietung ab Mitte August 2026 bis Ende August 2036 an die BSH Hausgeräte GmbH vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer ordnungsgemäßen Durchführung der Mietverträge und Mieteinnahmen bis zum Ende des Mietvertrages aus. Danach geht die Prognoserechnung von einer Anschlussvermietung und Mieteinnahmen zumindest für vier Monate auch im Jahr 2036 aus. Es besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung mit dem Mieter zu ungünstigeren Konditionen erfolgt (niedrigerer Mietzins, mietfreie Zeiten, Incentivierungen). Dies würde zu niedrigeren Mietüberschüssen führen als kalkuliert. Sollte eine Anschlussvermietung mit dem bisherigen Mieter nicht vereinbart werden, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wann ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchem Zeitpunkt (zum Beispiel unter Berücksichtigung von Umbauten nach mieterspezifischen Wünschen) durch einen neuen Mieter die Objektübernahme und (zum Beispiel unter Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) Zahlung einer Miete erfolgt, ist nicht vorhersehbar. Das vorstehende gilt auch für eine außerplanmäßige Beendigung des Mietvertrages. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Objektgesellschaft PTB sind und zudem die laufenden Betriebs- und Nebenkosten bei

Objekt leerstand nicht auf Mieter umgelegt werden können, kann Objekt leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel E., Abschnitt „II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften“, Unterpunkt „Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung“, Verkaufsprospekt Seiten 33–35 wird aufgrund der Verlängerung der Laufzeit Seite 33 der erste Absatz wie folgt ersetzt:

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie, die an die BSH Hausgeräte GmbH fest bis Ende August 2036 vermietet ist. Es besteht das Risiko, dass die über diesen Zeitpunkt hinaus prognostizierten Einnahmen nicht erreicht werden, zum Beispiel da eine Anschlussvermietung nicht oder erst später als geplant zustande kommt und/oder die Anschlussvermietung nur zu einem Mietzins erfolgt, der unterhalb des prognostizierten liegt. Dies hätte nicht nur negative Auswirkungen auf die Höhe der laufenden Mieteinnahmen bei der Objektgesellschaft PTB und damit auf die Höhe der möglichen laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger, sondern auch auf die Höhe eines möglichen Verkaufspreises der Immobilie. Auch die Dauer eines Anschlussmietvertrages könnte wesentlichen Einfluss auf die Höhe eines möglichen Verkaufspreises der Immobilie haben. Niedrigere Mieteinnahmen und ein niedrigerer Verkaufspreis können deutliche Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger haben und bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Kapitel E., Abschnitt „II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften“, Unterpunkt „Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung“, Verkaufsprospekt Seiten 33–35 werden Seite 33 rechte Spalte vorletzter Absatz die letzten beiden Sätze wie folgt ersetzt:

Die Erhöhung des Index in diesem Zeitraum wurde in der Prognoserechnung mit insgesamt 15,6 % unterstellt. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Mieterhöhung zum 15. August 2026 kleiner ausfällt als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt, wie in der Prognoserechnung mit insgesamt 15,6 % p.a. kalkuliert ist.

Kapitel E., Abschnitt „II. Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften“, Unterpunkt „Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung“, Verkaufsprospekt Seiten 33–35 wird auf Seite 35 linke Spalte der zweite Absatz wie folgt ergänzt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 ist die Fertigstellung der Ertüchtigung bzw. Instandsetzung voraussichtlich bis Oktober 2025 vorgesehen. Ein Wasserschaden ist bisher nicht eingetreten. Bisher hat die Mieterin nicht von ihrem Recht auf Mietminderung ab dem 1. April 2024 Gebrauch gemacht (entspräche monatlich rd. 4.400 Euro).

Aktualisierung von Angaben zur Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH

Angaben zur Geschäftsführung

Kapitel A, Abschnitt V., Verkaufsprospekt Seiten 9/10 Ziffer 2. „**Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungs-gesellschaft**“ entfallen alle bisherigen Angaben bezüglich Markus Eschner. Die bisherigen Angaben bezüglich Uwe Hamann und Dr. Georg Reul werden wie folgt ersetzt:

Uwe Hamann

Uwe Hamann ist Jurist und verfügt über umfassende Erfahrung in der rechtlichen Konzeption und Strukturierung von geschlossenen Fonds bzw. AIF und der juristischen Begleitung von Sachwertinvestments in den Bereichen Immobilien und Eisenbahnen von der Akquisition und Due Diligence bis zum Kaufvertragsabschluss sowie der juristischen Begleitung des anschließenden Assetmanagements bis zum Verkauf und zur Liquidation der Gesellschaften. Seit November 2012 ist Uwe Hamann bei der Paribus-Gruppe. Zuvor war er nach einer Tätigkeit in einer Kanzlei langjährig für ein Fondshaus als Unternehmensjurist beschäftigt. Er ist als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortlich für die Bereiche Interessenkonfliktmanagement, Risikomanagement, Meldewesen, Liquiditätsmanagement, Bewertung und Auslagerungscontrolling und ist Revisionsbeauftragter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Uwe Hamann verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Kaufvertragsabschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Due Diligence und Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen als auch in der Entwicklung von Businessplänen einer Vielzahl von Branchen zurück.

Dr. Georg Reul

Dr. Georg Reul ist promovierter Betriebswirt und verfügt über langjährige umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Vertrieb von Kapitalanlagen in der Assetklasse Immobilien. Er ist seit 2020 für die Paribus-Gruppe tätig. Davor war in verschiedenen Fondshäusern als Mitglied der Geschäftsführungen unter anderem in den Bereichen Fondskonzeption und -management sowie Institutionelle Investoren leitend tätig. Seit September 2022 ist Dr. Georg Reul Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortet aktuell die Bereiche Portfoliomanagement mit Schwerpunkt geschlossene und offene Immobilien-AIF und Private Equity sowie Unternehmenscontrolling. Dr. Georg Reul verfügt über langjährige operative und leitende Erfahrung hinsichtlich An- und Verkauf von Immobilien, Immobilienportfolios und Immobiliengesellschaften (Prüfung, Due Diligence, Finanzierung, Verhandlungsführung, Vertragsabschluss) sowie in der Strukturierung von Immobilienfonds für private und offene und geschlossene Immobilienfonds für institutionelle Anleger.

Kapitel I., Abschnitt I., „**Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Verkaufsprospekt Seiten 108-110 wird bezüglich des Absatzes „1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Gründung und Rechtsform“, Seite 108 der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Die BaFin hat der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Bescheid vom 20. Januar 2015 bezüglich der Verwaltung von geschlossenen inländischen Immobilien-Publikums- und Spezial-AIF, mit den Ergänzungen vom 15. Februar 2019 und vom 12. November 2020 bezüglich der Assetklasse Private Equity, mit Ergänzung vom 28. Januar 2021 bezüglich der Verwaltung von offenen inländischen Immobilien-Spezial-AIF sowie mit Ergänzung vom 16. Dezember 2024 bezüglich der Assetklasse Elektromobilität, Erneuerbare Energien, Infrastruktur den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet.

Kapitel I., Abschnitt I., „**Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Verkaufsprospekt Seiten 108-110 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 24 bezüglich des Absatzes „5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat“, Seite 109 der erste Absatz wie folgt ersetzt:

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus Uwe Hamann und Dr. Georg Reul, beide geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28.

Kapitel I., Abschnitt I., „**Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Verkaufsprospekt Seiten 108-110 bezüglich des Absatzes „11. Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden“, Seite 109 die ersten vier Sätze wie folgt ersetzt:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft 23 weitere Investmentvermögen gemäß dem KAGB. Aus dem Assetklassen-Bereich „Gewerbe-Immobilien“ sind dies die Paribus Deutschland 05 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die Paribus Renditefonds XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. Geschlossene Investment-KG sowie die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Weitere sechs Investmentvermögen sind aus dem Assetklassen-Bereich „Wohn-Immobilien“, Elf Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“, ein Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Eisenbahnlogistik“. Zudem wurden bei einer Fondsgesellschaft aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“ – welche nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fällt – ebenfalls Verwaltungs- und Managementfunktionen übernommen.

Kapitel I, Abschnitt VII., Ziffer 1. „**Überblick über die wesentlichen Vertragspartner**“, Verkaufsprospekt Seite 115 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt ersetzt:

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Geschäftsführung

- Uwe Hamann
- Dr. Georg Reul

Kapitel L., Abschnitt II., Verkaufsprospekt Seiten 140/141, „**Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ wird der letzte Absatz, Seite 141, wie folgt ersetzt:

Geschäftsführung: Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Uwe Hamann und Dr. Georg Reul vertreten.

Angaben zu den verwalteten Investmentvermögen

Kapitel A., Abschnitt „**V. Angaben zu Kenntnissen und Erfahrungen der Paribus-Gruppe**“, Unterabschnitt „1. Paribus-Gruppe/Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Verkaufsprospekt Seite 9 zweiter Absatz wird der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 werden 24 Investmentvermögen verwaltet (hiervon 12 Publikums-AIF und 12 Spezial-AIF).

Aktualisierung von Angaben zur Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH, zur Paribus Invest GmbH, zur Paribus Capital GmbH, zur Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH und zur TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH

Kapitel I., Abschnitt „**I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen**“, Unterabschnitt „VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen“, Verkaufsprospekt Seite 113/114 werden im Unterpunkt „1. Auslagerungen nach § 36 KAGB“ auf Seite 114 folgende zusätzliche Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft an Dritte zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 vereinbart:

Geschäftsbesorgungsvertrag über die Nutzung und Bereitstellung von ITK-Systemen mit der Paribus Holding GmbH & Co. KG, Königstraße 28, 22767 Hamburg (ab 1. September 2025)

Geschäftsbesorgungsvertrag über die Nutzung und Bereitstellung von ITK-Systemen mit der Paribus Immobilien Investment GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg (ab 1. September 2025)

Geschäftsbesorgungsvertrag über die Auslagerung des Informationssicherheitsbeauftragten mit der Paribus Immobilien Investment GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg (ab 1. Oktober 2025)

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Verkaufsprospekt Seite 115 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Paribus Capital GmbH,
- diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer
- Dr. Christopher Schroeder, Hamburg

Kapitel L., Abschnitt „**III. Angaben zur geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft**“, Verkaufsprospekt Seite 141/142 wird auf Seite 142 der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Geschäftsführung: Die Paribus Capital GmbH wird durch ihren Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder vertreten.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Verkaufsprospekt Seite 115 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Dr. Christopher Schroeder, Hamburg
- Martin Rolle, Hamburg
- Dr. Georg Reul, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „**III. Angaben zur persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentgesellschaft**“, Verkaufsprospekt Seite 142 wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Geschäftsführung: Die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder, Martin Rolle und Dr. Georg Reul vertreten.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Verkaufsprospekt Seite 116 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Capital GmbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Dr. Christopher Schroeder, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Verkaufsprospekt Seite 116 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Invest GmbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Hans Henning Brand, Hamburg
- Christian Drake, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Verkaufsprospekt Seite 117 wird in der tabellarischen Übersicht zur TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Dr. Christopher Schroeder, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Verkaufsprospekt Seite 119 werden bei den personellen Verflechtungen alle Angaben zur Person Thomas Böcher gestrichen.

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Verkaufsprospekt Seite 119 werden bei den personellen Verflechtungen und den Angaben zur Person Dr. Georg Reul die Angaben wie folgt erweitert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Dr. Georg Reul	• Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Verkaufsprospekt Seite 119 werden bei den personellen Verflechtungen neu Angaben zur Person Martin Rolle wie folgt hinzugefügt:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Martin Rolle	• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH • Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Verkaufsprospekt Seite 119 werden bei den personellen Verflechtungen neu Angaben zur Person Henning Brand wie folgt hinzugefügt:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Hans Henning Brand	• Paribus Invest GmbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH

Kapitel I., Abschnitt „I. Identität und Pflichten der Treuhandkommanditistin II“, Abschnitt „1. Wesentliche Angaben zur Treuhandkommanditistin“, Verkaufsprospekt Seite 111 wird der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Geschäftsführerin der Treuhandkommanditistin II ist Stephanie Brumberg.

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Verkaufsprospekt Seite 116 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Trust GmbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

- Stephanie Brumberg, Hamburg

Kapitel L., Abschnitt „**V. Angaben zur Treuhandkommanditistin II**“, Verkaufsprospekt Seite 142 wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Geschäftsführung: Die Paribus Trust GmbH wird durch ihre Geschäftsführerin Stephanie Brumberg vertreten.

Aktualisierung von Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Kapitel H., Abschnitt I., „**7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft**“, Seite 89 Verkaufsprospekt, wird wie folgt ersetzt:

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft auf der Basis der Entwicklung eines Nettoinventarwertes kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 zeitlich nur sehr eingeschränkt angegeben werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit vor Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB nicht ermittelt. Ein Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft wurde erstmals zum 31. Dezember 2023 in Höhe von rund 48.863.000 Euro ermittelt. Dies entspricht rund 126 % der Kommanditeinlagen. Zum 31. Dezember 2024 wurde ein Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 50.997.000 Euro ermittelt. Dies entspricht rund 130 % der Kommanditeinlagen. Hierbei entfielen anteiliger Nettoinventarwert in Höhe von 48.914.000 Euro auf die Anteilsklasse 1 und in Höhe von rund 2.083.000 auf die Anteilsklasse 2. Der Nettoinventarwert berücksichtigt die Pflichteinlagen der Kommanditisten, den eingezahlten Ausgabeaufschlag bei der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter I) – bisher noch nicht relevant –, den Wert der Immobilie, die Barmittel, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, der Rechnungsabgrenzungsposten, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft jeweils zum Stichtag sowie die Entnahmen und wirtschaftlichen Ergebnisse der Vergangenheit. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwertes herangezogene Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 der Investmentgesellschaft soll während der Platzierungsphase (unterstellt bis Ende 2026) schrittweise aufgebaut werden. Bisherige Wertentwicklungen sind kein Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung.

Kapitel K., Abschnitt „**II. Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung**“, Seite 137 Verkaufsprospekt, wird der vierte Absatz wie folgt ersetzt:

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nach § 165 Absatz 2 Nr. 9 KAGB in Verbindung mit § 269 KAGB auf Basis der Entwicklung des Nettoinventarwertes können erst seit dem Zeitpunkt der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB gemacht werden. Nettoinventarwerte gemäß gesetzlicher Pflicht (KAGB) wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden. Erstmals zum 31. Dezember 2023 wurde ein Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 48.863.000 Euro ermittelt. Dies entspricht rund 126 % der Kommanditeinlagen. Zum 31. Dezember 2024 wurde ein Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 50.997.000 Euro ermittelt. Dies entspricht rund 130 % der Kommanditeinlagen. Bisherige Wertentwicklungen sind kein Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung.

Aktualisierung von Angaben zur Offenlegung von Informationen

Kapitel K., Abschnitt IV., Unterabschnitt **„4. Stellen, an denen die Jahresberichte der Investmentgesellschaft erhältlich sind“**, Seite 138 Verkaufsprospekt, wird wie folgt ersetzt:

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft können von allen Anlegern bei der Treuhandkommanditistin II kostenlos telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden. Die Kontaktdaten der Treuhandkommanditistin II lauten:

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28
22767 Hamburg

E-Mail: info@paribus-trust.de
Telefon: +49 40 8888 00 6-0

Kapitel K., Abschnitt IV., Unterabschnitt **„6. Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investmentgesellschaft“**, Seite 138 Verkaufsprospekt, wird wie folgt ersetzt:

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden innerhalb der gesetzlichen Fristen gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB erstellt. Der Jahresbericht wird allen Anlegern zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses nebst Lagebericht im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses übermittelt. Die Offenlegung des Jahresberichts erfolgt nach Feststellung des geprüften Jahresabschlusses nebst Lagebericht spätestens neun Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres im Unternehmensregister.

Kapitel K., Abschnitt IV., Unterabschnitt **„8. Stelle, bei denen der Anleger den Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt und die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag kostenlos erhalten kann und auf welche Weise diese Unterlagen erhältlich sind“**, Seite 139 Verkaufsprospekt, werden die beiden letzten Absätze wie folgt ersetzt:

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht. Das Beteiligungsangebot wird in der Bundesrepublik Deutschland zur Zeichnung angeboten.

Aktualisierung von Angaben zum Immobilienmarkt

Kapitel A., Abschnitt **„IV. Immobilie“**, Verkaufsprospekt Seite 9 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 28 wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Auch wenn Berlin langfristig über stabile Voraussetzungen als attraktiver und zukunftsfähiger Bürostandort verfügt, präsentierte sich der Markt bis Mitte 2025 zunehmend fragmentiert. Der Büroflächenumsatz sank im ersten Halbjahr 2025 mit 247.000 qm um 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, dabei verlagerte sich die Nachfrage deutlich hin zu kleineren und mittleren Flächensegmenten. Großabschlüsse über 10.000 qm blieben aus, was insbesondere den Jahresauftakt 2025 dämpfte. Die intensivste Marktdynamik verzeichneten zentrale Lagen innerhalb des S-Bahnringes, während periphere Standorte an Bedeutung verloren. Im selben Zeitraum kam es zu einem sich fortsetzenden Anstieg des Leerstandsniveaus auf rund 1,71 Mio. qm im ersten Halbjahr, was einer Leerstandsquote von 7,9 % entspricht, davon entfallen über 60 % auf moderne Flächen. Trotz dieses steigenden Flächenangebots bleibt die Spitzenmiete mit 46 EUR/qm stabil, vor allem aufgrund der Nachfrage nach hochwertigen, ESG-konformen Objekten. Angesichts der anhaltenden Angebotsausweitung ist ein weiterer Anstieg des Leerstandsvolumens hin zur 2-Millionen-qm-Marke absehbar. Dennoch weist die

stabile Nachfrage im kleinteiligen Segment gepaart mit Berlins hoher Standortqualität darauf hin, dass der Büromarkt mittelfristig wieder an Stärke gewinnen könnte, vorausgesetzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verläuft positiv und externe Faktoren üben keinen maßgeblich belastenden Einfluss aus.

Kapitel G., Abschnitt „I. Immobilien-standort“, Unterabschnitt „Immobilienmarkt Büro“ Verkaufsprospekt Seiten 68/69 wird auf Seite 68 nach dem dritten Absatz wie folgt hinzugefügt:

Trotz weiterhin unterdurchschnittlicher Investmentvolumina – bei langfristiger Betrachtung – zeichnen sich für den deutschen Büroinvestmentmarkt im weiteren Jahresverlauf 2025 Erholungstendenzen ab. Eine spürbare Stimmungsaufhellung auf Unternehmensseite sowie konjunkturelle Impulse durch die Umsetzung der nationalen Sondervermögen dürften die gesamtwirtschaftliche Entwicklung positiv beeinflussen und sich in Sekundäreffekten auf die Nutzermärkte niederschlagen. Gleichwohl bleibt die Marktentwicklung stark abhängig von externen Faktoren wie geopolitischen Spannungen und handelspolitischen Risiken, insbesondere den angekündigten US-Zöllen, welche im Fall einer weiteren Eskalation zu einem Handelskrieg mit globalen Auswirkungen führen könnten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Lage wird jedoch von einer moderat anziehenden Wirtschaft, stabilen Rahmenbedingungen und einem rationalen Umgang mit geopolitischen Herausforderungen ausgegangen. Immobilien werden in diesem Kontext von vielen Anlegern als vergleichsweise krisenresiliente Anlageklasse angesehen, insbesondere Büroobjekte, die nach deutlicher Preiskorrektur attraktive Renditen bieten können. Die Vermietungsmärkte zeigen sich robust, mit hohen Mietniveaus, insbesondere im Premiumsegment. Vor diesem Hintergrund kann eine wachsende Transaktionsdynamik angenommen werden, insbesondere, wenn die Nachfrage im Core- und Core-Plus-Segment wieder verstärkt auf geeignetes Angebot trifft, vorausgesetzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verläuft positiv und externe Faktoren üben keinen maßgeblich belastenden Einfluss aus. Bei den Spitzenrenditen ist unterdessen von einer Fortsetzung der stabilen Seitwärtsbewegung auszugehen.

Im ersten Halbjahr 2025 zeigen sich sowohl der Bürovermietungs- als auch der Investmentmarkt in Deutschland in robuster, aber differenzierter Verfassung. Die acht großen Bürostandorte erzielten gemeinsam einen Flächenumsatz von rund 1,37 Mio. qm und lagen damit 9 % über dem Vorjahresniveau, getragen vor allem von einem lebhaften Marktgeschehen im kleinen und mittleren Größensegment, während großvolumige Abschlüsse regional unterschiedlich ausfielen. Gleichzeitig erhöhte sich im ersten Halbjahr 2025 das Investmentvolumen im Bürosegment auf rund 2,7 Mrd. EUR, was einem Zuwachs von über 20 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht, insbesondere getragen durch Einzeltransaktionen in Core- und Core-Plus-Lagen. Die Netto-Spitzenrenditen zeigten dabei eine stabile Seitwärtsbewegung und lagen je nach Standort zwischen 4,20 % in München und 4,50 % in Frankfurt und Düsseldorf. Der Leerstand nahm zwar weiterhin zu, doch die Zuwächse verlangsamten sich. Die Vermietungsmärkte zeigen sich insgesamt stabil, während Investoren nach spürbaren Preiskorrekturen wieder vermehrt Chancen im Bürosegment wahrnehmen. Trotz geopolitischer Unsicherheiten und struktureller Herausforderungen wie Homeoffice-Trends, sprechen die Marktindikatoren für eine schrittweise Belebung.

Kapitel G., Abschnitt „**I. Immobilienstandort**“, Unterabschnitt „Immobilienstandort Berlin“ Verkaufsprospekt Seiten 69/70 wird auf Seite 70 als neuer letzter Absatz wie folgt hinzugefügt:

Der Immobilienstandort Berlin zeigt sich im ersten Halbjahr 2025 mit einem differenzierten Marktbild. Der Büroflächenumsatz lag mit 247.000 qm rund 12 % unter dem Vorjahreswert und deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Die Marktdynamik konzentrierte sich vor allem auf kleinteilige und mittlere Flächensegmente bis 5.000 qm, welche stark nachgefragt wurden. Hochwertige ESG-konforme Flächen erzielten weiterhin stabile Spitzenmieten von bis zu 46 EUR/qm. Gleichzeitig setzte sich der Anstieg des Leerstands fort und erreichte im ersten Halbjahr 2025 ein Volumen von rund 1,71 Mio. qm, was einer Quote von 7,9 % entspricht. Besonders betroffen sind dabei zunehmend auch moderne Flächen, was aktuell auf ein strukturelles Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hindeutet.

Deutlich positiver entwickelte sich der Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2025. Das Transaktionsvolumen stieg auf rund 750 Mio. EUR, was nahezu einer Verdopplung gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht, jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnittsniveau liegt. Die Netto-Spitzenrendite blieb stabil bei 4,25 % und spiegelt das anhaltende Interesse institutioneller Investoren an Core- und Core-Plus-Produkten wider. Trotz eines weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds positioniert sich Berlin somit als attraktiver Investmentstandort mit Perspektive, insbesondere für langfristig orientierte Anleger, die von kurzfristigen Preisrückgängen profitieren möchten und auf die strukturelle Stärke des Hauptstadtmarkts setzen. Die Nachfragekonzentration auf zentral gelegene Lagen innerhalb des S-Bahnringes sowie die zunehmende Differenzierung der Teilmärkte unterstreichen die Relevanz von Lagequalität und Objektprofil. In Summe bietet Berlin als Immobilienstandort mittelfristig Renditepotential, vorausgesetzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verläuft positiv und externe Faktoren üben keinen maßgeblich belastenden Einfluß aus.

Aktualisierung von Angaben zur BaFin-Schlichtungsstelle

Die Angabe des zuständigen Referates für die Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat sich geändert. Kapitel H., Abschnitt I., Unterabschnitt 5 e) „**Rechtsverhältnis/Rechtsstreitigkeiten**“ Verkaufsprospekt Seite 88 mittlere Spalte wird im zweiten Absatz die bisherige Angabe „Referat ZRC 3“ durch eine neue Angabe wie folgt ersetzt:

Referat ZR 3.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages kann ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden.

Widerrufsrecht

Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb oder die Zeichnung eines Anteils an diesem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Aktualisierung Nr. 1

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Aktualisierung Nr. 1 vom 16. Juni 2026 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 inklusive des Nachtrags Nr. 1 vom 26. März 2024 und des Nachtrags Nr. 2 vom 19. August 2025 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“)

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Absatz 4 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) inklusive des Nachtrags Nr. 1 vom 26. März 2024 und des Nachtrags Nr. 2 vom 19. August 2025 (nachfolgend „Verkaufsprospekt nebst Nachträgen“) folgende Aktualisierung Nr. 1 zum Verkaufsprospekt nebst Nachträgen:

I. Platzierungsstand, Platzierungsfrist, Änderungen des Gesellschaftsvertrages

Zum Datum der Erstellung dieser Aktualisierung haben sich Neugesellschafter I mit einem Kommanditkapital in Höhe von 3.515.000 Euro an der Investmentgesellschaft beteiligt¹. Auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses wurde die Platzierungsfrist, wie im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 2 dargestellt, bis zum 31. Dezember 2026 um ein Jahr verlängert. Im Nachtrag Nr. 2 wurden zudem nachfolgende Sachverhalte dargestellt, für die ebenfalls ein Gesellschafterbeschluss zu fassen war:

- Die in § 17 Abs. 2 Satz des Gesellschaftsvertrages geregelte Ergebnisverteilung für Anleger der Anteilsklasse 1 und Anteilsklasse 2 soll im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Jahr 2026 gelten.
- Die Gesellschafter sollen unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt werden.
- Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023

gekündigt haben, wird durch Verlängerung der Platzierungszeit spätestens fällig zum 31. Dezember 2026. Im Gesellschaftsvertrag wird ergänzt, dass die Auszahlung nur erfolgt, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft nach kaufmännischem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft dies erlaubt.

- Es soll die Berechtigung bestehen, die Abfindungsguthaben der zum 31. März 2023 kündigenden Altgesellschafter in einer Rate spätestens zum 31. Dezember 2026 auszuzahlen. Dies ist nur möglich, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies nach kaufmännischem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt.

Im Rahmen einer außerordentlichen Beschlussfassung vom 8. Dezember 2025 haben die Gesellschafter den genannten Änderungen des Gesellschaftsvertrages zugestimmt.

Die Angaben ergänzen die Angaben im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „I. Aktualisierung von Prospektangaben und Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ auf Seite 1, im Abschnitt „III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1“ auf Seite 3 f. sowie im Unterabschnitt „Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ auf Seite 4 f. und 18, im Abschnitt „Aktualisierung von Angaben im Kapitel E. „Risikohinweise“, (Unterpunkt „Platzierungs- und Liquidationsrisiko“, dritter Absatz auf Seite 20 f. sowie die §§ 3, 7, 17, 18, 20, 22, 24 und 28 des Gesellschaftsvertrages, Kapitel O. auf Seite 155 ff. des Verkaufsprospektes.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages haben die Gesellschafter auch beschlossen, dass Verpfändungen als Verfügung über einen Kommanditanteil oder einen Teil davon aufgenommen werden. Dieser Beschluss ergänzt die Regelung in § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt im Verkaufsprospekt auf Seite 170 und die

Angaben im Verkaufsprospekt Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „6. Übertragung und Handelbarkeit von Anteilen“ auf Seite 88 f.

Ferner haben die Gesellschafter einer Streichung der Angaben im Gesellschaftsvertrag zur europäischen Online-Streitbelegungsplattform (OS-Plattform) zugestimmt, die am 20. Juli 2025 aufgrund geringer Nutzung offiziell eingestellt wurde. § 28 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt im Verkaufsprospekt auf Seite 175, wurde ersatzlos gestrichen. Die Angaben im Verkaufsprospekt Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, rechte Spalte, zweiter Absatz auf Seite 88 sowie Kapitel L., Abschnitt „X. Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren“, mittlere Spalte dritter Absatz auf Seite 143 werden entsprechend ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Die Änderungen des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 8. Dezember 2025 sind auf Seite 9 f. abgedruckt. Es sind jeweils nur die Paragraphen abgedruckt, in denen sich Änderungen ergeben haben.

II. Neubewertung der Immobilie

Aus der letzten Bewertung zum Stichtag 31. Dezember 2025 ergibt sich für die Immobilie ein Verkehrswert in Höhe von 170.500.000 Euro. Im Vorjahr wurde ein Verkehrswert in Höhe von 170.000.000 Euro ermittelt. Der jüngste Nettoinventarwert, für dessen Berechnung die Neubewertung berücksichtigt wird, wird im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt.

Die Angaben im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „I. Aktualisierung von Prospektangaben und Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, mittlere Spalte, zweiter Absatz auf Seite 2, Abschnitt „IV. Weitere Änderungen im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1“ auf Seite 18 ändern sich entsprechend.

¹ zzgl. ausgeübter Bezugsrechte der Altanleger in Höhe von 10.003.000 Euro und zzgl. einer aufschie-

bend bedingten Beteiligung in Höhe von 20.000.000 Euro

III. Energieoptimierung des Gebäudes

Gemäß Verkaufsprospekt nebst Nachträgen war für das Gebäude die Installation einer Geothermieanlage in Verbindung mit einer Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Im Nachtrag Nr. 1 (27. August/ 4. September 2025) zum Mietvertrag vom 21. Dezember 2022 zwischen der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG (nachfolgend „Vermieterin“) und der BSH Hausgeräte GmbH (nachfolgend „Mieterin“) wurde geregelt, dass die Vermieterin Wärmepumpen installieren wird, um eine Gesamtleistung für Wärme und Kälte für das Gebäude von jeweils ca. 1.750 kW zu erreichen. Vermieterin und Mieterin haben ebenfalls im Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag geregelt, dass, sollte die Genehmigung für eine Wärmepumpe unter Einbeziehung von Geothermie (Erdsondenfeld) nicht innerhalb von fünf Monaten ab Antragstellung erteilt werden, alternativ eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu installieren ist.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Aktualisierung steht fest, dass sich die Standortgegebenheiten für die Immobilie geändert haben. Das Grundstück könnte aufgrund der aktuellen Planungen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die einen Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde auf Wiederaufnahme der Wasserwerke Jungfernheide gestellt haben, zukünftig in einem Wasserschutzgebiet liegen. Der Antrag der BWB sieht auch Brunnenstandorte im Einzugsgebiet der Immobilie vor. Die Errichtung eines Erdsondenfeldes wäre damit nicht möglich. Für die Immobilie wird somit eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ohne Einbeziehung eines Erdsondenfeldes installiert. Die ursprünglich geplanten Kosten der Wärmepumpe unter Einbeziehung eines Erdsondenfeldes werden mit der jetzt geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht überschritten und die mietvertraglich geregelte Gesamtleistung kann nach derzeitigem Stand der Planung erfüllt werden.

Vermieterin und Mieterin haben ferner im Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vereinbart, dass die Energieoptimierung des Gebäudes nicht zum Mietbeginn am 16. August 2026, sondern erst spätestens zum 31. Dezember 2026 hergestellt werden muss. Es ist ein weiterer Nachtrag zum Mietvertrag vorgesehen, in welchem technische Details der Energieoptimierung geregelt sowie eine weitere Verlän-

gerung zur Umsetzung der Maßnahme bis zum 31. März 2027 vereinbart werden sollen.

Die vorstehenden Angaben aktualisieren die Ausführungen im Verkaufsprospekt Kapitel A., Abschnitt „IV. Immobilie“, zweiter Absatz auf Seite 9; Kapitel E., Abschnitt „Risiko der Überschreitung von Kosten für die geplanten Maßnahmen zur Modernisierung/ESG 2023-2026“, erster Absatz auf Seite 32, im Unterabschnitt „Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung“, mittlere Spalte auf Seite 34; Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Objektgesellschaft PTB und der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterabschnitt „Modernisierung/ESG 2023-2026“, erster Absatz auf Seite 59; Kapitel G., Unterabschnitt „Nachhaltigkeit“, vierter Absatz auf Seite 74; Kapitel H., Unterabschnitt „b. Neumietvertrag ab 2026“, zweiter Absatz auf Seite 96 sowie im Abschnitt „VIII. Offenlegungspflichten für Finanzprodukte gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)“, Unterabschnitt „Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen und potenzielle Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite“, erster Absatz auf Seite 106.

Ferner ergänzen die Ausführungen die Angaben im Nachtrag Nr. 1, Abschnitt „Aktualisierung von Angaben zum Objektverwaltungsvertrag“ auf Seite 23 f. und im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „I. Aktualisierung von Prospektangaben und Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, erster Absatz auf Seite 1, im Abschnitt „III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1“, Unterabschnitt „Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, erster Absatz auf Seite 11.

IV. Fremdfinanzierung

Mit Datum vom 18. Dezember 2025 wurde in einem 2. Nachtrag zum Kreditvertrag zwischen der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG, der Investmentgesellschaft und der finanzierenden Bank geregelt, dass die letzte Tranche auf Ebene der Investmentgesellschaft in Höhe von 21.000.000 Euro (die zur Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben verwendet werden soll) erst spätestens bis zum 31. Dezember 2026 in Anspruch zu nehmen ist.

Die Angaben aktualisieren die Angaben im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „I. Aktualisierung von Prospektangaben und Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen („Prognosen)“, fünfter und sechster Absatz auf Seite 1, Abschnitt „Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, dritter Absatz auf Seite 5, sechster Absatz auf Seite 12 f. und im Abschnitt „Aktualisierung von Angaben im Kapitel E. „Risikohinweise“, erster Absatz auf Seite 19 sowie dritter Absatz auf Seite 20.

V. Personelle Veränderungen

Durch Gesellschafterbeschluss der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird mit Wirkung jeweils zum 1. Juli 2026 Frau Caroline Meeder als Aufsichtsratsmitglied der Kapitalverwaltungsgesellschaft abberufen und Herr Martin Rolle als ihr Nachfolger bestellt.

Martin Rolle ist Geschäftsführer der Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, die Komplementärin der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG ist. Er ist zudem Geschäftsführer der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, die mit der Objektverwaltung beauftragt ist. Er ist ferner Geschäftsführer der Paribus Immobilien Investment GmbH, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag (Auslagerung gemäß § 36 KAGB) über die Nutzung und Bereitstellung von ITK-Systemen geschlossen hat und auf die die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgelagert ist. Martin Rolle ist zum Datum der Erstellung dieser Aktualisierung Geschäftsführer jeweils der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin von sechs weiteren Investmentgesellschaften², die die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet sowie Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin von vier Objektgesellschaften und Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin von zwei Objektgesellschaften. Martin Rolle übt daher außerhalb seiner Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

Aus diesen personellen Verflechtungen können Interessenkonflikte zwischen Gesellschaften der Paribus Gruppe sowie den von der

² FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG,

Paribus Deutschland 05 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Paribus Renditefonds XXVII GmbH & Co.

geschlossene Investment-KG, Paribus Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentgesellschaften entstehen.

Caroline Meeder scheidet mit Wirkung zum 31. Mai 2026 aus der Geschäftsführung der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH aus, ihr Nachfolger trat zum 1. Mai 2026 in die Geschäftsführung ein.

Die Angaben im Verkaufsprospekt Kapitel I., Abschnitt „I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Unterpunkt „5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat“, zweiter und dritter Absatz auf Seite 109, der Tabelle „Personelle Verflechtungen“ auf Seite 119, im Unterpunkt „3. Interessenkonflikte“ auf Seite 120 sowie im Nachtrag Nr. 1, Abschnitt „Aktualisierung von Angaben zur Geschäftsführung der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH“ auf Seite 24 f. und im Nachtrag Nr. 2 Abschnitt „Aktualisierung von Angaben zur Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, zur Paribus Invest GmbH, zur Paribus Capital GmbH, zur Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH und zur TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH“ im Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, zweiter Absatz auf Seite 27 ändern sich entsprechend.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet aktuell 21 weitere Investmentvermögen gemäß KAGB. Neben den im Nachtrag Nr. 2 angegebenen Fondsgesellschaften aus den Bereichen „Gewerbe-Immobilien“ und „Eisenbahnlogistik“ sind dies neun Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“.

Die Angaben im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „Angaben zu den verwalteten Investmentvermögen“, erster Absatz auf Seite 25 ändern sich entsprechend.

Mit Wirkung zum 1. Februar 2026 wurde Frau Maren Schütt zur Geschäftsführerin der Paribus Trust GmbH bestellt. Die Geschäftsführung der Paribus Trust GmbH besteht damit nunmehr aus Frau Stephanie Brumberg und Frau Maren Schütt.

Die Angaben im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „Aktualisierung von Angaben zur Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, zur Paribus Invest GmbH, zur Paribus Capital GmbH, zur Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH und zur TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH“, fünfter und sechster Absatz auf Seite 27 sowie erster Absatz auf Seite 28 ändern sich entsprechend.

VI. Änderungen der Gesetzgebung bei Fernabsatzverträgen

Durch das Gesetz zur Änderung des Verbrauchervertrags- und des Versicherungsvertragsrechts sowie zur Änderung des Behandlungsvertragsrechts werden zum 19. Juni 2026 die Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen geändert.

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen sind Verbrauchern rechtzeitig vor Abgabe ihrer Vertragserklärung (Beitrittserklärung) die nachfolgend dargestellten Informationen nach Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB zur Verfügung zu stellen.

1. Die Identität und die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers, gegebenenfalls die Identität und die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers, in dessen Auftrag er handelt.

a) Angaben zur Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist die Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 111984.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, nachfolgend „Objektgesellschaften“ genannt, sowie

- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist insbesondere der (mittelbare) Betrieb und die Verwertung, die Vermietung und Verpachtung der im Wohrlabedamm 15 in Berlin gelegenen Immobilie „Technologiezentrum Berlin“. Die Investmentgesellschaft hat hierzu 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG erworben. Weiterhin hat die Investmentgesellschaft 94,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH erworben. Diese Objektgesellschaft ist mit 5,16 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG beteiligt, die Eigentümerin der Immobilie ist. Die Investmentgesellschaft hält die Immobilie somit mittelbar über die Objektgesellschaften. Daher ist auch das Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an den Objektgesellschaften Gegenstand der Investmentgesellschaft. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

b) Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 125704, ist externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und zur Verwaltung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die

Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Hierbei verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Beispiel geschlossene Publikums-Investmentvermögen, welche (mittelbar) in Immobilien investieren.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind. Sie darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst betreiben darf, und eine Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben. Weitere Geschäfte oder Tätigkeiten darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht betreiben.

c) Angaben zur geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft

Die Paribus Capital GmbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 76594, ist geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft.

Unternehmensgegenstand der geschäftsführenden Kommanditistin ist die Tätigkeit als Initiator und die Konzeption von Fondsgesellschaften, die Analyse, Auswahl und Vermittlung von Investitionsmöglichkeiten für Fondsgesellschaften, die Erbringung von Verwaltungs- oder Beratungsdienstleistungen für Fondsgesellschaften sowie die Betreuung von Fondsgesellschaften einschließlich der Übernahme von Geschäftsführungs- und sonstigen Dienstleistungen.

d) Angaben zur persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin)

Die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 95073, ist persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft und – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist –

auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Unternehmensgegenstand der Komplementärin ist die Verwaltung eigenen Vermögens und der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung für Handelsgesellschaften und die Erbringung von Beratungsdienstleistungen aller Art, soweit hierfür keine gesonderte Genehmigung erforderlich ist.

e) Angaben zur Treuhandkommanditistin II
Treuhandkommanditistin II ist die Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-trust.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 95393.

Unternehmensgegenstand der Treuhandkommanditistin II sind die Beteiligung als Gesellschafterin an anderen Gesellschaften sowie die Betreuung von eigenen und fremden Vermögenswerten, insbesondere die Übernahme der Stellung als Treuhandkommanditistin in geschlossenen Fonds. Die Hauptgeschäftstätigkeiten der Treuhandkommanditistin II sind insbesondere die Überwachung der Einzahlung der Zeichnungsbeträge der Anleger, die Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen, die Führung eines Anlegerregisters, die Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen sowie die Koordination der Anlegerkommunikation.

2. Die Anschrift des Ortes, an dem der Unternehmer niedergelassen ist, sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse oder Angaben zu anderen Kommunikationsmitteln, die der Unternehmer beziehungsweise gegebenenfalls der Unternehmer, in dessen Auftrag er handelt, anbietet.

Siehe hierzu zuvor unter 1a.

3. Einschlägige Kontaktangaben, die es dem Verbraucher ermöglichen, Beschwerden an den Unternehmer sowie gegebenenfalls an den Unternehmer, in dessen Auftrag er handelt, zu richten.

Beschwerden können gerichtet werden an:

Paribus Trust GmbH
Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon +49 40 8888 6-0
Telefax: +49 40 8888 6-119
E-Mail: info@paribus-trust.de

4. Wenn der Unternehmer in ein Handelsregister oder ein vergleichbares öffentliches Register eingetragen ist, das Register, in das er eingetragen ist, und die Registernummer oder eine gleichwertige in diesem Register verwendete Kennung.

Siehe hierzu zuvor unter 1a.

5. Soweit für die Tätigkeit des Unternehmers eine Zulassung erforderlich ist, den Namen, die Anschrift, die Website und etwaige andere Kontaktangaben der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist für die Investmentgesellschaft, die Treuhandkommanditistinnen, die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

Zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (vor und nachstehend auch „BaFin“)

Internet:

https://www.bafin.de/DE/home_node.html

Kommunikation mit der BaFin:

Dienstsitz Bonn:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin)
Graurheindorfer Str. 108
53117 Bonn
oder
Postfach 1253
53002 Bonn

Dienstsitz Frankfurt:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin)
Marie-Curie-Str. 24-28
60439 Frankfurt
oder
Postfach 50 01 54
60391 Frankfurt
Telefon: +49 228 / 4108 - 0
Fax: +49 228 / 4108 - 1 550
E-Mail: poststelle@bafin.de

Rechtswirksame Kommunikation:
qes-posteingang@bafin.de

6. Eine Beschreibung der wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung.

Anleger werden (regelmäßig mittelbar) Kommanditisten der Investmentgesellschaft mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten. Die mit der Beteiligung verbundenen

Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem mit der Treuhandkommanditistin II geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin.

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilie das Anlageziel (Ertragserzielung durch Vermietung und Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilie) unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen.

7. **Den Gesamtpreis, den der Verbraucher dem Unternehmer für die Finanzdienstleistung schuldet, einschließlich aller damit verbundenen Provisionen, Gebühren, und Abgaben sowie aller über den Unternehmer abgeführten Steuern, oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, die Grundlage für seine Berechnung, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht.**

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. April 2023 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlags. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Kosten der Investmentgesellschaft wird auf Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt „V. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten“ und Abschnitt „VI. Laufende Kosten“ Bezug genommen. Die steuerlichen Umstände sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben.

8. **Gegebenenfalls Informationen zu den Konsequenzen bei Zahlungsverzug oder Zahlungsausfall.**

Eine fällige Einlage des Anlegers kann von der Investmentgesellschaft eingeklagt werden. Nach Maßgabe von § 286 BGB kann der

Anleger mit der Leistung der Einlage in Verzug geraten. Geldschulden sind während des Verzugs nach § 288 BGB zu verzinsen. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt.

Bei Verzug i. S. d. § 286 BGB kann eine Schadensersatzverpflichtung entstehen, und zwar für den Verzögerungsschaden nach § 280 Absatz 2 BGB, wenn neben dem Verzugstatbestand auch die allgemeinen Voraussetzungen des § 280 Absatz 1 BGB (Pflichtverletzung, Schaden, Vertretenmüssen, Kausalität) vorliegen. Während des Verzugs haftet der Schuldner nach § 287 BGB für jede Fahrlässigkeit.

Wenn ein Anleger seine Einlage verspätet oder nicht in voller Höhe fristgerecht einzahlt, besteht das Risiko, dass der Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird und nicht (bzw. nur teilweise) am wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft teilnimmt. Weiterhin kann ein bestehender Treuhandvertrag für die Kommanditbeteiligung von der Treuhänderin gekündigt werden, wenn der Anleger bzw. Treugeber mit seiner vertraglich übernommenen Einzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise in Verzug gerät.

Solange die vereinbarte Einlage nicht geleistet ist, haftet der Kommanditist bzw. Anleger den Gesellschaftsgläubigern unmittelbar bis zur im Handelsregister eingetragenen Haftungssumme; die Haftung entfällt erst soweit die vereinbarte Einlage geleistet ist; vgl. § 171 Absatz 1 HGB.

Soweit die Investmentgesellschaft mit fälligen Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät, treten die zuvor beschriebenen gesetzlichen Rechtsfolgen nach §§ 280, 286 ff. BGB zu Lasten der Investmentgesellschaft ein.

9. **Gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist.**

Hinsichtlich des Preises findet keine personalisierte automatisierte Entscheidungsfindung statt.

10. **Gegebenenfalls einen Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis**

Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und einen Hinweis, dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind.

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterliegt als Finanzinstrument den üblichen Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Investmentvermögen verbunden sind. Ein weiteres Risiko ergibt sich zudem daraus, dass die Investmentgesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert. Ein etwaiger Zweitmarktpreis einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann Schwankungen unterliegen, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Die mit der Beteiligung verbundenen Risiken sind ausführlich im Kapitel „E. Risikohinweise“ dargestellt.

11. **Einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden.**

Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. seinen steuerlichen Berater wenden.

Eigene Kosten für zum Beispiel Telefon, Internet, Porto oder Überweisungen hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den weiteren Kosten des Anlegers wird ferner auf Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ auf Abschnitt VI., Ziffer „10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“ Bezug genommen.

12. **Etwaige Beschränkungen des Zeitraums, währenddessen die gemäß diesem Absatz zur Verfügung gestellten Informationen gültig sind.**

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Sie sind während der Dauer des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag oder eine Aktualisierung zum Verkaufsprospekt, ergänzt oder geändert.

13. **Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung.**

Der Anleger (Neugesellschafter I) erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine

Aufforderung, 20 % des Zeichnungsbetrages und den Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung und nach Zugang einer schriftlichen Einzahlungsaufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft, das heißt der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, zu überweisen. Die restlichen 80 % des Zeichnungsbetrages sind zum Ende der Platzierungsfrist einzuzahlen. Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin ebenfalls eine schriftliche Einzahlungsaufforderung mit einer Ankündigungsfrist von drei Wochen versenden. Beide Überweisungen haben auf das folgende Konto zu erfolgen:

Empfänger: Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Bank: Hamburger Sparkasse
IBAN: DE72 2005 0550 1503 2580 79
BIC: HASPDEHHXXX

- 14. Etwaige spezifische zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten in Rechnung gestellt werden.**

Dem Anleger werden keine zusätzlichen Kosten für die Benutzung von Fernkommunikationsmitteln (wie etwa bei einer gebührenpflichtigen Telefonhotline) in Rechnung gestellt.

- 15. Wenn ökologische oder soziale Faktoren in die Anlagestrategie der Finanzdienstleistung eingebunden werden, Informationen über ökologische oder soziale Ziele, die mit der Finanzdienstleistung verfolgt werden.**

Die Investmentgesellschaft wird mit ökologischen und sozialen Merkmalen beworben, aber es werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt. Bei dem Produkt handelt es sich nicht um ein nachhaltiges Investment im Sinne von Artikel 9 SFDR (Verordnung (EU) 2019/2088, Sustainable Finance Disclosure Regulation, kurz „SFDR“); es bewirbt jedoch ökologische und/oder soziale Merkmale gemäß Artikel 8 SFDR. Nähere Einzelheiten hierzu können Kapitel Q. des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- 16. Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts und für den Fall, dass ein Widerrufsrecht besteht, Angaben zur Widerrufsfrist und zu den Modalitäten für die Ausübung des Widerrufsrechts, einschließlich des Betrags, den der Verbraucher gegebenenfalls zu**

entrichten hat, sowie die Folgen der Nichtausübung dieses Rechts.

Verbrauchern steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen nach § 312g Absatz 1 BGB ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Einzelheiten zu dem Widerrufsrecht, insbesondere der Widerrufsfrist und den Modalitäten für die Ausübung des Widerrufsrechts, sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung enthalten.

- 17. Die Mindestlaufzeit des Fernabsatzvertrags, wenn dieser die Erbringung einer dauerhaften oder regelmäßig wiederkehrenden Finanzdienstleistung zum Inhalt hat.**

Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2036. Weitere Einzelheiten zur Laufzeit der Investmentgesellschaft können § 22 des Gesellschaftsvertrages entnommen werden.

- 18. Angaben zum Recht der Parteien, den Fernabsatzvertrag vorzeitig oder einseitig aufgrund der Vertragsbedingungen zu kündigen, einschließlich aller Vertragsstrafen, die in einem solchen Fall auferlegt werden.**

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten.

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft beendet und liquidiert werden.

Der Treugeber kann nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages seine Treuhandbeteiligung auf sein Verlangen hin jederzeit in eine eigene Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft umwandeln, indem er das Treuhand-

verhältnis kündigt und die Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung verlangt. Eine solche Kündigung des Treuhandvertrages zwecks Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass zugleich mit dem Verlangen der Treuhänderin eine Handelsregistervollmacht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages erteilt wird. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhänderin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt und damit unmittelbar weiterer Kommanditist im Sinne des Gesellschaftsvertrages wird.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann gemäß den vertraglichen Regelungen des jeweiligen Treuhand- und Verwaltungsvertrages gekündigt werden. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

- 19. Praktische Hinweise und Verfahren zur Ausübung des Widerrufsrechts nach § 355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, darunter Telefonnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers oder Angaben zu anderen einschlägigen Kommunikationsmitteln für die Übermittlung der Widerrufserklärung, und bei über eine Online-Benutzeroberfläche geschlossenen Finanzdienstleistungsverträgen Informationen über das Bestehen und die Platzierung der Widerrufsfunktion nach § 356a des Bürgerlichen Gesetzbuchs.**

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten; vgl. § 355 Absatz 1 BGB.

Der Widerruf ist zu richten an:

Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg
Telefon: +49 40 8888 00 6-200
E-Mail: info@paribus-trust.de
Telefax: +49 40 8888 00 6-199

Der Unternehmer kann dem Verbraucher gemäß § 356 Absatz 1 BGB die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular nach Anlage 2 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche oder eine andere eindeutige Widerrufserklärung auf der Webseite

des Unternehmers auszufüllen und zu übermitteln. Macht der Verbraucher von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss der Unternehmer dem Verbraucher den Zugang des Widerrufs unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger bestätigen.

Werden die vorvertraglichen Informationen nach Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB weniger als einen Tag vor dem Zeitpunkt bereitgestellt, zu dem der Anleger durch den Vertrag gebunden ist, wird der Unternehmer den Anleger zwischen einem Tag und sieben Tagen nach Abschluss des Fernabsatzvertrages auf einem dauerhaften Datenträger an die Möglichkeit des Widerrufs und das Verfahren für den Widerruf erinnern.

Soweit ein beauftragter Vertriebspartner eine Online-Benutzeroberfläche im Sinne von § 356a BGB zum Vertragsschluss einsetzt, wird der Vertriebspartner Sie über das Bestehen und die Platzierung der elektronischen Widerrufsfunktion nach § 356a BGB unterrichten. Bei Nutzung der elektronischen Widerrufsfunktion übermittelt die Treuhandkommanditistin II dem Anleger unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. per E-Mail) eine Eingangsbestätigung mit Informationen zum Inhalt der Widerrufserklärung sowie dem Datum und der Uhrzeit ihres Eingangs.

20. Etwaige Vertragsklauseln, die das auf den Fernabsatzvertrag anwendbare Recht oder das zuständige Gericht bestimmen.

Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Investmentgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Geschäftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, unterliegen ausschließlich dem deutschen Recht und werden als Aktiv- und Passivprozesse von der Investmentgesellschaft selbst geführt; vgl. § 30 des Gesellschaftsvertrages.

21. In welcher Sprache oder in welchen Sprachen die Vertragsbedingungen und die in diesem Artikel genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden sowie über die Sprache oder die Sprachen, zu deren Benutzung sich der Unternehmer mit Zustimmung des Verbrauchers für die Kommunikation

während der Laufzeit des Fernabsatzvertrags verpflichtet.

Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung. Kommunikationssprache ist Deutsch.

22. Gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht:

Referat VBS 12
Marie-Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt am Main

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. In dem Schlichtungsantrag schildern Sie kurz den Sachverhalt und fügen die zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen wie Schriftwechsel, Vertragsbedingungen oder Kostenberechnungen bei. Dazu müssen Sie ein konkretes Anliegen formulieren.

In dem Schlichtungsantrag muss versichert werden, dass (i) kein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle wegen derselben Streitigkeit läuft oder lief (ii) kein Gericht über die Streitigkeit mit einem Sachurteil entschieden hat (iii) die Streitigkeit nicht vor Gericht anhängig ist (iv) die sich aus der Streitigkeit ergebenden Ansprüche oder Rechtsverhältnisse nicht in einer noch rechtshängigen Verbandsklage im Verbandsklageregister gemeldet sind (v) die Streitigkeit nicht durch Vergleich oder anderweitig beigelegt wurde und (vi) kein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die Rechtsverfolgung aussichtslos oder mutwillig erschien. Weitere Einzelheiten können unter

https://www.bafin.de/DE/verbraucherinnen-verbraucher/hilfe-kontakt/beschwerden-streitschlichtung/streit-bei-bafin-schlichten/streit-bei-bafin-schlichten_node.html

abgerufen werden. Dort hält die BaFin auch Formulare für den Schlichtungsantrag bereit.

Nach Maßgabe von § 342 KAGB können Anleger ferner jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Beschwerden sind in Textform

bei der BaFin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben.

Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle

Bei der Bundesbank sind der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens, Stellungnahmen, Belege und sonstige Mitteilungen der Geschäftsstelle in Textform (z. B. Schreiben, E-Mail) zu übermitteln. Der Antragsteller hat zu versichern, dass die nachfolgenden Ablehnungsgründe nicht vorliegen:

- wegen derselben Streitigkeit ist bereits ein Schlichtungsverfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt worden oder anhängig,
- wegen der Streitigkeit ist ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe abgelehnt worden, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien,
- die Streitigkeit ist bereits bei Gericht anhängig ist oder ein Gericht hat durch Sachurteil über die Streitigkeit entschieden,
- die Ansprüche oder Rechtsverhältnisse, die Gegenstand der Streitigkeit sind, sind zu einer Verbandsklage im Verbandsklageregister angemeldet worden und die Klage ist noch rechtshängig,
- die Streitigkeit ist durch Vergleich oder in anderer Weise beigelegt worden.

Weitere Einzelheiten können unter <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle/schlichtungsverfahren> abgerufen werden. Dort kann auch ein Online-Antrag für die Durchführung des Schlichtungsverfahrens gestellt werden.

23. Das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die nicht unter die Richtlinie 2014/49/EU in der Fassung vom 16. April 2014 und die Richtlinie 97/9/EG in der Fassung vom 3. März 1997 fallen.

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes

deutscher Banken, stehen für Beteiligungsangebote wie das vorliegende nicht zur Verfügung.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.

Ab dem 19. Juni 2026 ersetzen die vorstehenden Angaben die Angaben im Verkaufsprospekt im Kapitel L. „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“ auf den Seiten 140 ff.

VII. Aktualisierung bei der BaFin Schlichtungsstelle

Die Angaben für die Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) haben sich geändert. Zuständiges Referat ist nunmehr Referat VBS 12 mit der Adresse Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main unter der im Verkaufsprospekt angegebenen Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Eine Fax Nummer wird nicht mehr angegeben.

Diese Angaben ersetzen die Angaben im Verkaufsprospekt im Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, Unterabschnitt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, mittlere Spalte zweiter Absatz auf Seite 88, im Kapitel L., Abschnitt „X. Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren“, erster Absatz auf Seite 143 sowie im Nachtrag Nr. 2 Abschnitt „I. Weitere Änderungen im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1“, Unterabschnitt „Aktualisierung von Angaben zur BaFin-Schlichtungsstelle“ auf Seite 31.

VIII. Ergänzung von Angaben zu Kosten

Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Fondsrisikobegrenzungs-gesetz (FRiG) am 16. April 2026 ändern sich Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Aus der neu eingefügten Nummer 3 des § 165 Absatz 7 KAGB sind Angaben in Verkaufsprospekten zu Gebühren und Kosten der Kapitalverwaltungsgesellschaften zu ergänzen. Nachfolgende Positionen werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft getragen und direkt oder indirekt dem AIF zugeordnet:

Liste der Gebühren, Entgelte und sonstigen Kosten:

- Personalkosten
- IT- und Systemkosten

- Miete für Büroräume sowie Kosten für Hard- und Software der Arbeitsplätze
- Kosten für Compliance-Funktionen, interne Revision und Geldwäscheprävention
- Versicherungskosten
- Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Kosten für Druck und Versand von Geschäftsberichten und Anlegerinformationen
- Gebühren im Zusammenhang mit Offenlegungen und Meldungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegenüber BaFin und Bundesanzeiger
- Kosten der Finanzbuchhaltung der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Marketingkosten
- Sonstige Kosten

Die Liste entspricht dem Stand zum Datum der Erstellung dieser Aktualisierung. Zukünftige gesetzliche oder regulatorische Änderungen können dazu führen, dass weitere Kosten entstehen.

Diese Angaben ergänzen die Angaben im Verkaufsprospekt im Kapitel K., Abschnitt „IV. Offenlegung von Informationen“ auf Seite 138 f.

IX. Ergänzende Angaben zum Liquiditätsmanagementsystem

Durch Inkrafttreten des Fondsrisikobegrenzungs-gesetz (FRiG) werden des Weiteren die Angaben zum Liquiditätsmanagement von Investmentvermögen gemäß § 165 Absatz 2 Nummer 22 KAGB erweitert. Entsprechend § 165 Absatz 2 Nummer 22 Buchstabe c) KAGB i. V. m § 269 KAGB ist für die vorliegende Investmentgesellschaft als geschlossenem AIF anzugeben, dass keine Liquiditätsmanagementinstrumente im Sinne dieses Paragraphen eingesetzt werden.

Diese Angabe ergänzt die Angabe im Verkaufsprospekt im Kapitel K., Abschnitt „III. Liquiditätsmanagement“ auf Seite 137 f.

X. Name des Abschlussprüfers

Per Beschlussfassung der Gesellschafter vom 28. Juli 2025 wurde die RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, zum Prüfer des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das Jahr 2025 bestellt.

Diese Angabe ergänzt die Angabe im Verkaufsprospekt im Kapitel I., Abschnitt „V. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers der

Investmentgesellschaft“, erster Absatz auf Seite 113.

Gesellschaftsvertrag (Auszug)

Nachfolgend werden nur die Paragraphen des Gesellschaftsvertrages abgedruckt, die sich gegenüber der im Verkaufsprospekt auf den Seiten 155 ff. abgedruckten Version geändert haben. Die Auslassungspunkte in eckigen Klammern (...) geben an, dass jeweils der Teil des Gesellschaftsvertrages in der Fassung des Verkaufsprospektes weiterhin Bestand hat. Streichungen sind als gestrichener Text gekennzeichnet, Ergänzungen und Änderungen in roter Schrift.

Gesellschaftsvertrag

der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (ehemals: Paribus Renditefonds XVI GmbH & Co. KG) (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) mit Sitz in Hamburg, wirksam werdend zum Beginn des 1. April 2023.

[...]

§ 3 Dauer und Geschäftsjahr

1. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2036⁵. Nähere Einzelheiten zur Dauer der Investmentgesellschaft sowie Kündigungsmöglichkeiten sind in § 22 geregelt.

[...]

§ 7 Gesellschaftskapital

[...]

2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2026⁴ (nachfolgend „Platzierungsphase“ genannt) berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 111.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Erhöhungskapital nach eigenem Ermessen herabzusetzen, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2026⁴ durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, die

Platzierungsphase nach eigenem Ermessen um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2024 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu ebenfalls nicht.

[...]

§ 17 Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen

[...]

2. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023 wird anhand des gemäß § 15 Abs. 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. März 2023 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. April 2023 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, das Geschäftsjahr 2024 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für die das Geschäftsjahre 2025 und 2026, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt.

[...]

8. Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2026, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft nach kaufmännischem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Zahlung erlaubt⁴ und bei Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2025 [...]

§ 18 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

[...]

- b) Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehender lit. a (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2036⁵ hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. [...]

[...]

§ 20 Verfügung über Kommanditanteile

1. Jede Verfügung (inklusive der Verpfändung) über einen Kommanditanteil oder einen Teil davon bedarf der Schriftform und ist wirksam mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und – im Falle der Übertragung – der Eintragung des neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.

[...]

§ 22. Dauer der Investmentgesellschaft und Kündigung

1. Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2035 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt) worden. Die Grundlaufzeit

hat verlängert sich bis zum 31.12.2036 verlängert um bis zu einem Jahr, weil sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 7 Abs. 2 a. F. um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert hat.

[...]

§ 24. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung

[...]

6. Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve

Diese Neufassung des Gesellschaftsvertrages ersetzt den auf den Seiten 155 ff. des Verkaufsprospektes abgedruckten Gesellschaftsvertrag.

Ferner werden die Angaben im Nachtrag Nr. 2, Abschnitt „Aktualisierung von Angaben zur Dauer der Platzierungsphase“ auf Seite 3, Abschnitt „Aktualisierung von Angaben zur Ergebnisverteilung“ auf Seite 3 f., im Abschnitt „Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“, erster Absatz auf Seite 5, Abschnitt „Aktualisierung von Angaben im Kapitel E. Risikohinweise“, Unterpunkt „Platzierungs- und Liquidationsrisiko“, dritter Absatz auf Seite 20, Unterpunkt „Risiko aus Sonderentnahme“, zweiter Absatz auf Seite 21, Unterpunkt „Längerfristige Bindung des Anlegers/ Ausschluss der ordentlichen Kündigung“, dritter Absatz auf Seite 21 aktualisiert.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0

angefordert oder als Download auf der Webseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden.

zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Investmentgesellschaft ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuzahlen. In diesem Zusammenhang insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31. März 2023 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2026⁶⁴ auszuzahlen soweit die Liquiditätslage dies nach kaufmännischem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Frist verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. [...]

[...]

§ 28. Schlichtungsstellen/Online-Streitbeilegung

[...]

3. Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei info@paribus-kvg.de angegeben werden.

[...]

Angemessene Erläuterungen nach Artikel 246b § 3 EGBGB

für die Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die nachfolgenden Erläuterungen dienen dazu, Sie als Verbraucher in die Lage zu versetzen, zu beurteilen, ob die angebotene Beteiligung an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) und die damit verbundenen Nebenleistungen Ihren Bedürfnissen und Ihrer finanziellen Situation entsprechen. Sie ersetzen keine Anlageberatung.

Diese Erläuterungen ergänzen die vorvertraglichen Informationen, die Ihnen im Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 einschließlich des Nachtrages Nr. 1 vom 26. März 2024, des Nachtrages Nr. 2 vom 19. August 2025 und der Aktualisierung Nr. 1 vom 16. Juni 2026 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) zur Verfügung gestellt werden. Der Verkaufsprospekt enthält weiterführende Erläuterungen insbesondere in Kapitel L. auf den Seiten 140 ff. des Verkaufsprospektes und den Seiten 3 ff. der Aktualisierung Nr. 1. Die nachfolgenden Erläuterungen sind im Zusammenhang mit dem Verkaufsprospekt zu lesen.

1. Gegenstand der Beteiligung

Die Investmentgesellschaft ist ein geschlossener Publikums-AIF in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Sie investiert mittelbar über zwei Objektgesellschaften in eine Büroimmobilie mit Sondernutzungen (Labor, Forschung) in Berlin-Siemensstadt („Technologiezentrum Berlin“). Die Immobilie ist an die BSH Hausgeräte GmbH fest bis Ende August 2036 vermietet. Ziel der Beteiligung ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen durch Vermietung und spätere Veräußerung der Immobilie unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital. Die Investmentgesellschaft investiert nur in einen einzigen Vermögensgegenstand und weicht damit vom Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB ab.

2. Beteiligungsformen: Treugeber oder Direktkommanditist

Anleger können sich an der Investmentgesellschaft auf zwei Wegen beteiligen:

Als Treugeber (mittelbare Beteiligung): Die Paribus Trust GmbH (Treuhandkommanditistin II) erhöht ihre Kommanditeinlage um den Beteiligungsbetrag des Anlegers und hält diesen Anteil in eigenem Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber wird nicht persönlich in das Han-

delsregister eingetragen. Im Innenverhältnis wird jeder Treugeber wirtschaftlich wie ein Direktkommanditist behandelt und hat die gleiche Rechtsstellung (§ 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB). Dies gilt insbesondere für Stimmrechte, Auskunftsansprüche, Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie den Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.

Als Direktkommanditist (unmittelbare Beteiligung): Der Anleger wird selbst als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen und hält den Kommanditanteil unmittelbar. Er muss hierfür auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilen.

In beiden Fällen schließt der Anleger mit der Treuhandkommanditistin II einen „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“. Die Treuhandkommanditistin II übernimmt in beiden Fällen die Verwaltung der Beteiligung, einschließlich der Führung des Anlegerregisters, der Veranlassung von Handelsregisteranmeldungen, der Kommunikation mit dem Anleger und der Koordination bei Übertragungen.

Umwandlung: Der Treugeber kann nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages seine Treuhandbeteiligung auf sein Verlangen hin jederzeit in eine eigene Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft umwandeln, indem er das Treuhandverhältnis kündigt und die Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung verlangt. Eine solche Kündigung des Treuhandvertrages zwecks Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass zugleich mit dem Verlangen der Treuhänderin eine Handelsregistervollmacht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages erteilt wird. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhänderin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt und damit unmittelbar weiterer Kommanditist im Sinne des Gesellschaftsvertrages wird.

Für eine ausführliche Darstellung der Hauptmerkmale der Anteile an der Investmentgesellschaft wird auf Kapitel H., Abschnitt I., Absatz 5., lit. d) des Verkaufsprospektes auf Seite 81 ff. verwiesen. Der vollständige „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ ist im Kapitel P. auf den Seiten 177 ff. des Verkaufsprospektes abgedruckt.

3. Weitere Hauptmerkmale der Beteiligung

Mindestbeteiligung und Ausgabeaufschlag: Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 20.000 Euro (exkl. Ausgabeaufschlag). Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages erhoben.

Einzahlung: Der Anleger (Neugesellschafter I) erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine Aufforderung, 20 % des Zeichnungsbetrages und den Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung und nach Zugang einer schriftlichen Einzahlungsaufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen. Die restlichen 80 % des Zeichnungsbetrages sind zum Ende der Platzierungsfrist einzuzahlen.

Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin ebenfalls eine schriftliche Einzahlungsaufforderung mit einer Ankündigungsfrist von drei Wochen versenden. Beide Überweisungen haben auf das folgende Konto zu erfolgen:

Empfänger: Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Bank: Hamburger Sparkasse
IBAN: DE72 2005 0550 1503 2580 79
BIC: HASPDEHHXXX

Laufzeit und Kündigung: Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft dauert bis zum 31. Dezember 2036. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahren beschlossen werden.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung ist ausgeschlossen. Es besteht lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund mit einer Frist von vier Wochen.

Auszahlungen: Die aus der Investitionstätigkeit erzielte freie Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als Liquiditätsreserve benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren, und es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Es besteht kein Anspruch auf regelmäßige Auszahlungen.

Stimmrecht: Direktkommanditisten üben ihr Stimmrecht grundsätzlich selbst aus. Treugeber sind von der Treuhandkommanditistin II bevollmächtigt, Stimmrechte selbst auszuüben; alternativ kann die Treuhandkommanditistin II das Stimmrecht nach Weisung des Treugebers ausüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen vor, enthält sich die Treuhandkommanditistin II.

Übertragbarkeit: Die Übertragung der Beteiligung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und bei Eintragung des Erwerbers in das Handelsregister möglich. Weitere Einzelheiten zur Übertragung können dem Verkaufsprospekt, insbesondere § 20 des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt auf Seite 170 des Verkaufsprospektes sowie der Änderung des § 20 Absatz 1, abgedruckt in der Aktualisierung Nr. 1 auf Seite 12, entnommen werden.

Widerrufsrecht: Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Einzelheiten hierzu sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung enthalten.

Für weitergehende Einzelheiten zu der Beteiligung, insbesondere zu Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auseinandersetzungsguthaben und Liquidationserlös, wird auf den Verkaufsprospekt und dort u. a. auf den Gesellschaftsvertrag (Kapitel O., insbesondere §§ 14 bis 17, 24) auf Seite 164 ff. und die Anlagebedingungen (Kapitel N.) auf Seite 148 ff. im Verkaufsprospekt verwiesen.

4. Besondere Folgen für den Anleger

Totalverlustisiko: Mit der Beteiligung geht der Anleger eine längerfristige unternehmerische Beteiligung ein, die mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden ist. Es besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag). In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge.

Die mit der Beteiligung verbundenen Risiken sind ausführlich in Kapitel E. „Risikohinweise“ auf Seite 18 ff. des Verkaufsprospektes dargestellt.

Haftung – Direktkommanditist: Der Direktkommanditist haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (10 % der Pflichteinlage) gemäß § 171 Absatz 1 HGB. Die Haftung ist ausgeschlossen, sobald die Haftsumme in die Investmentgesellschaft eingezahlt ist. Die Haftung lebt jedoch wieder auf, soweit dem Anleger Auszahlungen (Entnahmen) gewährt werden, die seinen Kapitalanteil unter den

Betrag der Haftsumme herabmindern, oder soweit Auszahlungen erfolgen, während sein Kapitalanteil durch Verluste bereits unter die Haftsumme gemindert ist (§ 172 Absatz 4 in Verbindung mit § 171 Absatz 1 HGB). Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht (§ 152 Absatz 3 KAGB); der Ausschluss der Nachschusspflicht lässt die vorstehende gesetzliche Haftung nach §§ 171 ff. HGB jedoch unberührt. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Haftung – Treugeber: Die Haftung gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft nach §§ 171 ff. HGB trifft im Außenverhältnis zunächst die Treuhandkommanditistin II, die mit ihrer anteilig erhöhten Haftsumme im Handelsregister eingetragen ist. Im Innenverhältnis ist der Treugeber jedoch verpflichtet, die Treuhandkommanditistin II von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die sich aus dem Treuhandverhältnis ergeben können. Diese Freistellungsverpflichtung ist auf den Beteiligungsbetrag (zzgl. Ausgabeaufschlag) begrenzt, wobei die Treuhandkommanditistin II vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, maximal in Höhe von 100 % des Anteils, verlangen kann. Die Freistellungsverpflichtung lebt – entsprechend der gesetzlichen Regelung in §§ 171 Absatz 1, 172 Absatz 4 HGB – anteilig wieder auf, wenn und soweit die Haftsumme der Treuhandkommanditistin II an diese zurückgezahlt wird, die Treuhandkommanditistin II Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil durch Verlust unter die Haftsumme gemindert ist, oder ihr Kapitalanteil durch die Entnahme unter die Haftsumme herabgemindert wird. Im Ergebnis trägt der Treugeber wirtschaftlich ein dem Direktkommanditisten vergleichbares Haftungsrisiko, auch wenn es rechtlich über die Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin II vermittelt wird. Im Fall einer Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II durch Gläubiger kann diese die Weiterleitung von Auszahlungen an die Treugeber von einer Sicherheitsleistung abhängig machen.

Folgen bei Zahlungsverzug und Zahlungsausfall: Wird der Beteiligungsbetrag nicht fristgerecht eingezahlt (Zahlungsverzug), ist die Investmentgesellschaft berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt. Bei Verzug i. S. d. § 286 BGB kann auch eine Schadensersatzverpflichtung entstehen, und zwar für den Verzögerungsschaden nach § 280 Absatz 2 BGB, wenn neben dem Verzugstatbestand auch die allgemeinen Voraussetzungen des § 280 Absatz 1 BGB (Pflichtverletzung, Schaden, Vertretenmüssen, Kausalität) vorliegen. Während des

Verzuges haftet der Schuldner nach § 287 BGB für jede Fahrlässigkeit.

Erfüllt der Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe (Zahlungsausfall), kann die geschäftsführende Kommanditistin diesen Anleger nach eigenem Ermessen ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Bei Treugebern kann die Treuhandkommanditistin II zudem den Treuhand- und Verwaltungsvertrag außerordentlich kündigen und den Beteiligungsbeitrag auf den eingezahlten Betrag herabsetzen. Bei Direktkommanditisten endet das Verwaltungstreuhandverhältnis bei Ausschluss automatisch.

Der wegen Zahlungsausfall ausgeschlossene Anleger erhält eine Abfindung lediglich in Höhe seiner eingezahlten Pflichteinlage abzüglich eines Auslagerungsersatzanspruchs (bis zu 25 % des Anteilswertes), was zum Teilverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

Eingeschränkte Fungibilität: Die ordentliche Kündigung der Beteiligung ist ausgeschlossen. Es besteht kein organisierter Zweitmarkt. Der Anleger muss damit rechnen, die Beteiligung nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen vor dem regulären Laufzeitende veräußern zu können.

Keine Einlagensicherung: Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken, stehen für dieses Beteiligungsangebot nicht zur Verfügung.

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Königstraße 28
22767 Hamburg

Telefon: +49 40 8888 00 6-0
Telefax: +49 40 8888 00 6-199

info@paribus-kvg.de
www.paribus-kvg.de

Stand: 16. Juni 2026