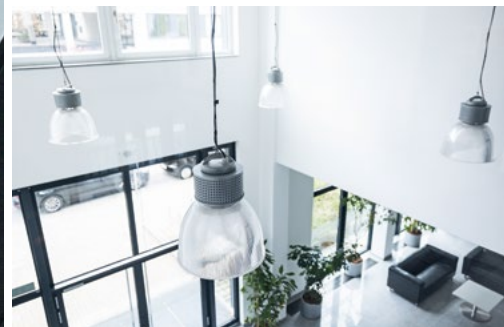




Marketing-Anzeige



## Paribus München Taunusstraße

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG

Produktkurzinformation

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

# Wichtige Hinweise zu dieser Produktkurzinformation

Es handelt sich bei dieser Produktkurzinformation nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um ein Werbemittel. Die für eine Anlageentscheidung allein maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 19. Juni 2023 sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen und Nachträgen, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag sowie dem Basisinformationsblatt. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) ausreichend entnehmen. Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Investmentgesellschaft zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft. Interessenten wird empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer möglichen Beteiligung zu erörtern. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Privatinvestors abhängig und können zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und bietet weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Privatinvestor bei einer ungünstigen Entwicklung der Investmentgesellschaft nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. auch den vollständigen Verlust der Kapitalanlage und aller im

Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Kapitalanlage angefallenen Kosten zur Folge haben kann. Der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022, der Nachtrag Nr. 1 vom 19. Juni 2023 sowie etwaige künftige Aktualisierungen und Nachträge und die darin abgedruckten Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden in deutscher Sprache in gedruckter Form bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg und als Download unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) kostenfrei bereitgestellt. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 67 bis 78 im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ (für Verbraucher auf den Seiten 130/131) enthalten und auf [www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse/](http://www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse/) abrufbar. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

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

Diese Produktinformation dient Werbezwecken.

# Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Leitgedanke                                  | 4  |
| Fonds- und Assetmanagement                   | 12 |
| Eckdaten der Beteiligung                     | 13 |
| Rahmendaten des Beteiligungsangebotes        | 13 |
| Immobilien­daten                             | 14 |
| Vermietung                                   | 15 |
| Nutzung des Objektes                         | 15 |
| Standort und Immobilie im Detail             | 16 |
| Standort Milbertshofen                       | 16 |
| Objektbeschreibung                           | 17 |
| Nachhaltigkeit                               | 18 |
| Wirtschaftliche Rahmendaten der Beteiligung  | 20 |
| Stiftungseignung                             | 24 |
| Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug) | 30 |



# Leitgedanke

Der Büroimmobilienmarkt in München gilt traditionell als einer der gefragtesten in Deutschland.



**TOP 7**  
Bürostandort in Deutschland

Dabei steht die Stärke Münchens auf einem soliden Fundament:

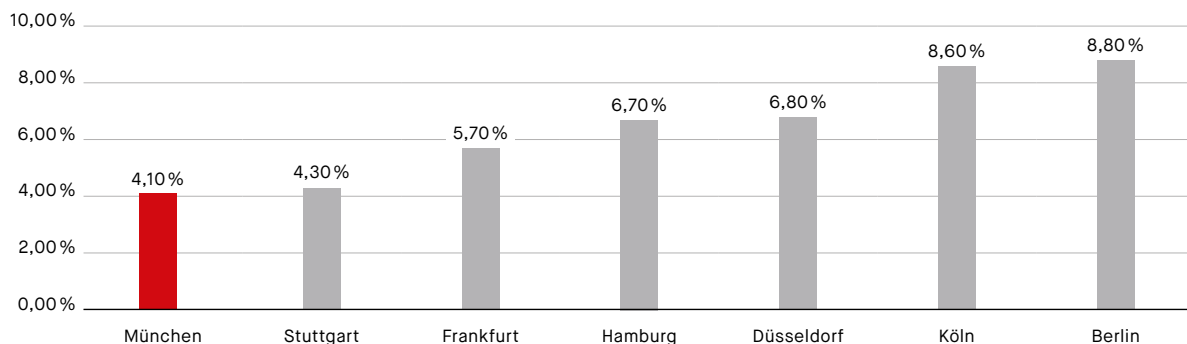
Auf Grundlage der höchsten Beschäftigungsquote Deutschlands sowie einer Vielzahl an Universitäten und Hochschulen verfügt die Region über einen herausragenden Arbeitsmarkt.

Dies steht auch in Verbindung mit der hohen Anzahl hier ansässiger internationaler Unternehmen. Gemeinsam mit Unternehmen wie Allianz, BMW, Infineon oder der ProSiebenSat.1 Media SE haben sechs DAX- sowie 19 MDAX- und SDAX-Unternehmen ihren Hauptsitz in der Metropolregion.

Ein Resultat des Arbeitsmarktes ist die Kaufkraft der Münchener Bevölkerung, welche den höchsten Wert im deutschen Großstadtvergleich erreicht.



## Arbeitslosenquote in Deutschland und den Top 7-Städten (März 2022)



Quelle: Statistisches Amt der Landeshauptstadt München „4. Quartalsheft – Jahrgang 2022“



„Die Münchener Bürovermietungs-  
kennzahlen sprechen unverändert  
für Investments in München.“

NAI apollo group „Zahlen und Fakten – Büroinvestmentmarkt  
und Bürovermietungsmarkt Deutschland 2023“

## Paribus München Taunusstraße

### Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Daneben lässt sich die wirtschaftliche Stärke Münchens auch am regionalen Büroinvestmentmarkt erkennen.

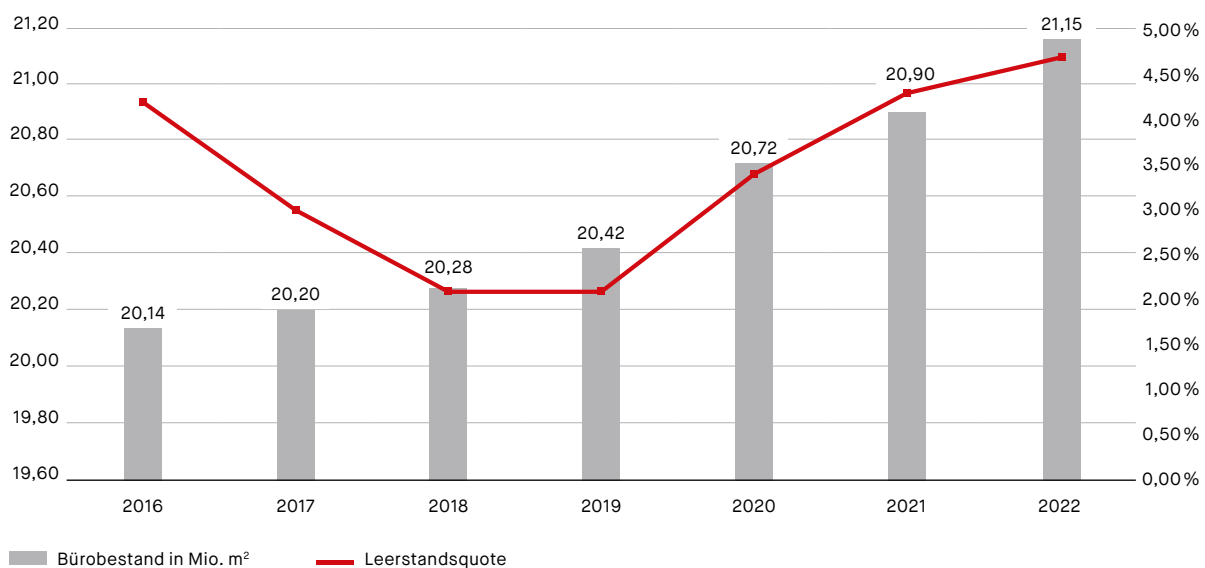
Mit einer Gesamtfläche von rund 21.150.000 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Stadt München als größter Büroimmobilienmarkt Deutschlands. Dabei

stieg der Flächenbestand seit Jahren kontinuierlich an – ebenso wie die Spitzenmieten.

Nachdem der Markt mit einer Leerstandsquote von 2,1% in den Jahren 2018 und 2019 zeitweise sehr angespannt gewesen ist, erhöhte sie sich in den vergan-

genen zwei Jahren wieder auf zuletzt 4,7% zum Ende des Jahres 2022. Dieser Anstieg wurde dabei nicht etwa durch eine reduzierte Nachfrage begründet. Vielmehr führte die umfangreiche Schaffung neuer Büroflächen zur Entspannung des Leerstands.

### Bürobestand und Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group „Zahlen und Fakten – Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt Deutschland 2023“

Eine Möglichkeit der Investition in diesem interessanten Marktumfeld kann die Beteiligung an der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Paribus München Taunusstraße“ oder „Investmentgesellschaft“) sein. Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds aufgelegt und ist zu 100% Eigentümerin eines Bürogebäudes im Münchener Stadtteil Milbertshofen.

Alleinmieterin ist die Akkodis Germany GmbH (Akkodis) – eine Konzerngesellschaft der Schweizer Adecco-Gruppe. Akkodis ist in der Erbringung von Beratungs- und Unterstützungsdienst-

leistungen, insbesondere auf dem Gebiet des Ingenieurwesens und in IT-Bereichen, tätig. Dabei unterstützen die Experten von Akkodis andere Unternehmen in den Bereichen Forschung, Entwicklung und Vertrieb technischer Systeme.



## VERTRAG

Einzelmietvertrag  
Akkodis Germany GmbH

Der Technologiedienstleister Akkodis erwirtschaftet mit seinen rund 50.000 Beschäftigten einen jährlichen Umsatz von zuletzt rund 4 Milliarden Euro – den Großteil davon mit Software- und Digitaldienstleistungen. Die Kunden stammen dabei vor allem aus den Bereichen der Automobil-, Luftfahrt- und Eisenbahnwirtschaft. Akkodis ist der weltweit zweitgrößte Anbieter von Ingenieursdienstleistungen, Forschung und Entwicklung. In diesem Markt profitiert Akkodis vom Trend vieler Unternehmen, Forschungs- und Entwicklungsarbeit auszulagern, und stellt zum Beispiel für die Kunden Ingenieure für Technologie-Entwicklungsprojekte zur Verfügung.





Als Teil der Adecco-Gruppe gehört Akkodis zu einem weltweit führenden Personaldienstleistungskonzern mit einem Umsatz in Höhe von 23,6 Milliarden Euro im Jahr 2022 und über 1.000.000 Beschäftigten.

Der Mietvertrag zwischen der Investmentgesellschaft und der Akkodis Germany GmbH sieht, bei einer Laufzeit bis Ende 2031, eine vollständige Indexmiete vor. Die jährliche Anpassungsgrundlage der Indexmiete ist die Steigerung des deutschen Verbraucherpreisindex (VPI). Die erste Anpassung erfolgte im Mai 2023 unter Berücksichtigung der bis dahin kumulierten Inflationssteigerung

seit dem Mietbeginn im April 2021. Auf Basis einer Mietsteigerung für diesen Zeitraum von zwei Jahren in Höhe von rund 13,9 % sowie einer langfristigen Inflationsannahme und somit einer prognostizierten Mietsteigerung von jährlich 2,5 % werden Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4,0 % p.a. erwartet.<sup>1</sup>



## **INDEXMIETE**

Jährliche Anpassung der Miete an die  
Inflationsentwicklung

Die Altgesellschafter dieses geschlossenen Fonds hatten die Möglichkeit, nach über 10-jähriger Haltedauer der Immobilie durch die Fondsgesellschaft ihre Beteiligung mit Wirkung zum 31. August 2022 zu kündigen und gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens in Höhe des Verkehrswertes ihrer Beteiligung auszuscheiden oder in der Investmentgesellschaft zu verbleiben und eine einmalige Sonderentnahme in Höhe von 150 % ihres ursprünglichen Beteiligungsbetrages zu vereinnahmen, um damit ebenfalls von der bisherigen Wertsteigerung der Immobilie profitieren zu können.





auch neuen Anlegern zugänglich gemacht. 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 und damit im Ergebnis zum weiteren langfristigen Halten der Immobilie verwenden. Die Summe aller Zeichnungsbeträge dieses Beteiligungsangebotes und die ebenfalls geplante Aufnahme neuen Fremdkapitals sind somit Bestandteile einer Umfinanzierung der Investmentgesellschaft. Im Vorfeld wurde unter den bisherigen Anlegern eine Abstimmung über das Konzept durchgeführt. Rund 91 % der Teilnehmer stimmten für die Umsetzung dieser Kapitalerhöhung.

Eine weitere Besonderheit des Fonds Paribus München Taunusstraße: Die Investmentgesellschaft ist so konzipiert, dass sie die besonderen Anforderungen von Stiftungen erfüllen soll. Entsprechend liegt der Fokus des Fondsmanagements darauf, aus den laufend zu erwirtschaftenden Überschüssen nachhaltige und regelmäßige Auszahlungen zu leisten. Dabei steht nicht die Auszahlungsmaximierung im Vordergrund, vielmehr wird eine Auszahlung in Höhe von jährlich 4,0 %<sup>1</sup> der Beteiligungssumme exkl. Ausgabeaufschlag neben dem Vorhalten einer angemessenen Reserve angestrebt. Dieses Konzept kann durch die Objektlage, die Objektbeschaffenheit und die Gestaltung des Mietvertrages inkl. VPI-Indexierung erreicht werden.

Die Immobilie hat sich seit Fondsauflegung im Jahr 2010 wirtschaftlich sehr gut entwickelt. Der Marktwert der Immobilie, der bei Einbringung in den geschlossenen Fonds im Juli 2010 rund 21.200.000 Euro betrug, hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Zum 31. August 2022

ergab sich als Durchschnittswert der Wertangaben zweier vorliegender Bewertungsgutachten ein Verkehrswert in Höhe von 54.875.000 Euro.

Nunmehr wird die Investmentgesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung

<sup>1</sup> Die prognostizierten Auszahlungen betragen 4,0 % p. a. für Jahre ab 2024 bis einschließlich 2034, beginnend mit dem ersten vollen Geschäftsjahr nach Platzierung. Grundlage für die Auszahlungen sind laufende Mieteinnahmen, welche sich prognosegemäß entsprechend einer jährlichen VPI-Steigerung erhöhen. Ausgehend von der Mieterhöhung zum 1. Mai 2023 in Höhe von rund 13,9 % geht die Prognose von einer VPI-Steigerung für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 in Höhe von 5,5 % p. a. sowie von einer Steigerung in Höhe von 3,0 % p. a. für das Jahr 2024 aus. Für die Folgejahre werden Steigerungsraten des VPI in Höhe von 2,5 % p. a. prognostiziert. Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern.

# Auf einen Blick



## STANDORT

München ist Top-7-Stadt



## NETTOKALTMIETE

Von rund 2,178 Mio. Euro p. a. bis  
rund 3,035 Mio. Euro prognostiziert



## ERFAHRUNG UND BETREUUNG

Kaufmännische und technische  
Liegenschaftsverwaltung durch Paribus  
Immobilien Assetmanagement GmbH



## MIETVERTRAG

Feste Laufzeit bis Ende 2031 mit jährlicher  
Anpassung der Indexmiete zu 100% an die  
Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI)



## OBJEKTEIGENSCHAFTEN

Gebäudekonstruktion erlaubt eine flexible  
Grundrissgestaltung der Büroflächen



## NACHHALTIGKEIT

Gebäudehülle erfüllt aus energetischer  
Sicht die Anforderungen an einen Neubau  
gemäß GEG 2020



## EINZELMIETVERTRAG

Akkodis Germany GmbH



Diese konzeptionelle Berücksichtigung wird durch laufende Reportings abgerundet, die den Anforderungen von Stiftungen entsprechen, und ist ebenso attraktiv für Privatanleger.

Ergänzt wird dieses Konzept durch die Berücksichtigung ökologischer sowie sozialer Kriterien, welche auf den Seiten 18/19 dieser Produktkurzinformation ausführlicher erläutert werden.



## EXPERTISE

Erfahrener und zuverlässiger  
Assetmanager

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, der langjährige Assetmanager der Fondsimmoblie, wird auch weiterhin das Portfoliomanagement der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als kaufmännischer und technischer Liegenschaftsverwalter bei der Paribus München Taunusstraße unterstützen. Denn auch eine sorgfältig ausgewählte Immobilie mit solventem Mieter muss laufend und verlässlich betreut werden. Das Engagement der Paribus-Gruppe endet daher nicht mit Zeichnungsschluss, sondern mit Verkauf der Immobilie und Abwicklung der Investmentgesellschaft. Die Maxime: ein aktives Management in allen Lebenszyklen der Investmentgesellschaft, strukturiert und optimiert, als Partner an der Seite privater und institutioneller Investoren.

Quellen:

- Landeshauptstadt München „Jahreswirtschaftsbericht München 2022“ (Juni 2022)
- NAI apollo group „Zahlen und Fakten – Büroinvestmentmarkt und Büervermietungsmarkt Deutschland 2023“
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt München „4. Quartalsheft – Jahrgang 2022“

# Fonds- und Assetmanagement

## 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).



## 2003

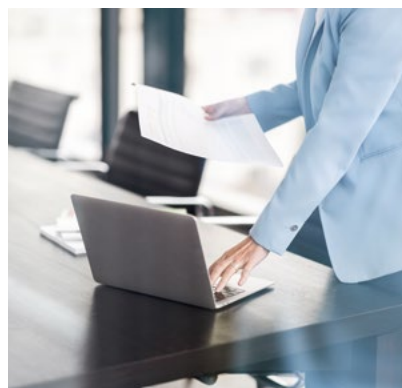
20 Jahre Erfahrung innerhalb  
der Paribus-Gruppe im  
Fonds- und Assetmanagement

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 dieser Produktkurzinformation werden 15 Investmentvermögen verwaltet. Es ist geplant, zukünftig auch offene inländische Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen aufzulegen und zu verwalten.

In der Vergangenheit hat die Paribus-Gruppe u. a. eine Vielzahl von Immobilienportfolios und Schienenverkehrsprojekten mit mehreren 100 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen erfolgreich umgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits

abgeschlossener Investments unter dem Management der Paribus-Gruppe beläuft sich auf mehr als drei Milliarden Euro (geschlossene Fondsgesellschaften und AIF). Die Paribus-Gruppe beschäftigt in allen verbundenen Gesellschaften insgesamt rund 120 Mitarbeiter.

Derzeit werden Immobilien mit einer Gesamtfläche von über 374.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf 32 Immobilien (überwiegend Gewerbeimmobilien sowie Hotels) in Deutschland und den Niederlanden, verwaltet.



# Eckdaten der Beteiligung

## Rahmendaten des Beteiligungsangebotes (Auszug)

|   |  |
|---|--|
| <b>Mindestbeteiligung,<br/>Ausgabeaufschlag</b>                     | 20.000 Euro (Mindestzeichnungsbetrag) zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag  |
| <b>Gutachterlicher Immobilienwert</b>                               | 54.875.000 Euro, ermittelt zum 31. August 2022   |
| <b>Rechnerischer Ankaufsfaktor</b>                                  | 25,2   |
| <b>Prognostizierte Auszahlungen p. a.</b>                           | 4,00 % <sup>1</sup>  |
| <b>Prognostizierter<br/>Gesamtmittelrückfluss</b>                   | Zwischen 118,9 % und 167,6 %, Basisszenario 144,3 % <sup>1</sup>   |
| <b>Prognostizierter Verkaufsfaktor</b>                              | 20,5   |
| <b>Laufzeit der Investmentgesellschaft</b>                          | Rund 12 Jahre (bis 31.12.2034) geplant, Verlängerung mit Zustimmung der Gesellschafter um bis zu 4 Jahre möglich   |
| <b>Fondsstruktur</b>  | Geschlossener Publikums-Fonds. Der Fonds investiert nicht nach den Grundsätzen der Risikomischung. Anteile können daher nur von Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen gemäß § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB erfüllen. |
| <b>Nachhaltigkeit</b>   | Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um ein Finanzprodukt gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung.  |
| <b>Einzuwerbendes Zeichnungskapital<br/>Neugesellschafter</b>       | 26.000.000 Euro  |
| <b>Eigenkapital verbleibender<br/>Altgesellschafter<sup>2</sup></b> | 11.543.000 Euro  |
| <b>Fremdkapital</b>   | 22.000.000 Euro  |
| <b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>                                      | 1.300.000 Euro   |
| <b>Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Agio</b>                         | 60.843.000 Euro  |
| <b>Platzierungsphase</b>  | Bis 31.12.2023, mit Verlängerungsoption bis maximal 31.12.2024   |

<sup>1</sup> Die prognostizierten Auszahlungen betragen 4,0 % p. a. für Jahre ab 2024 bis einschließlich 2034, beginnend mit dem ersten vollen Geschäftsjahr nach Platzierung. Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. <sup>2</sup> Vorbehaltlich der finalen Annahme der seitens der Altgesellschafter abgegebenen Kündigungen.



## Immobilien

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Objektart</b>                   | Bürogebäude  |
| <b>Standort</b>                    | Taunusstraße 31/33/37, 80807 München                             |
| <b>Baujahr</b>                     | 2010   |
| <b>Grundstücksfläche</b>           | Rund 4.717 m <sup>2</sup>  |
| <b>Bruttogrundfläche (DIN 277)</b> | 10.400 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmietfläche</b>            | Rund 7.765 m <sup>2</sup> , davon 709 m <sup>2</sup> Lagerfläche |
| <b>Geschosse oberirdisch</b>       | 5 Geschosse plus Technikaufbau                                   |
| <b>Geschosse unterirdisch</b>      | 1 Geschoss (Tiefgarage, Lagerflächen und Haustechnik)            |
| <b>Pkw-Stellplätze, gesamt</b>     | 152 (oberirdisch und Tiefgarage)                                 |

## Eckdaten der Beteiligung



## Vermietung

|   |  |
|---|--|
| <b>Mieter</b>   | Akkodis Germany GmbH   |
| <b>Vermietungsstand</b>                                 | 100 %  |
| <b>Mietvertrag</b>                                      | Feste Laufzeit bis 31.12.2031<br>Indexmiete: jährliche Anpassung zu 100 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) |
| <b>Prognostizierte Nettokaltmiete p. a.<sup>1</sup></b> | Rund 2.178.000 Euro im Jahr 2023<br>Steigend auf bis zu rund 3.035.000 Euro im Jahr 2034                                     |

<sup>1</sup> Die prognostizierten Mietsteigerungen entsprechen einer prognostizierten jährlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI) in Höhe von 2,5% ab Januar 2025. Bis zu diesem Zeitpunkt geht die Prognose von einer VPI-Steigerung von 5,5% p. a. für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 sowie 3,0% p. a. für das Jahr 2024 aus. Die Prognoserechnung geht davon aus, dass ab dem 1. Januar 2032 eine langfristige Anschlussvermietung der bis zum 31. Dezember 2031 an die Akkodis Germany GmbH vermieteten Flächen erfolgen wird. Für die Höhe des zukünftig entsprechend erst noch zu vereinbarenden Mietzinses wurde in der Prognoserechnung unterstellt, dass die Anschlussvermietung auf dem Niveau des vorherigen Jahres 2031 erfolgen wird und auch Mietzinserhöhungen weiterhin mit 2,5% p. a. erfolgen. Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Miethöhen.

## Nutzung des Objektes

|  |   |
|--|---|
| <b>Untergeschoss</b>                       | Tiefgarage, Lagerflächen und Haustechnik  |
| <b>Erdgeschoss</b>                         | Gebäudeeingang, Empfangsbereich, Büroflächen, Besprechungsräume, Werkstattflächen |
| <b>1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss</b> | Büroflächen   |
| <b>Drittverwendungsfähigkeit</b>           | Grundsätzlich gegeben und etagenweise (1 bis 2 Einheiten) denkbar                 |

# Standort und Immobilie im Detail

Das Investitionsobjekt ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das im Jahr 2010 fertiggestellt wurde. Die Immobilie liegt im Nordosten von München im Stadtteil Milbertshofen in der Taunusstraße 31/33/37 und damit rund 6 km nördlich des Münchener Stadtzentrums. Die im Objektbereich 2-spurig ausgebaute Taunusstraße als Ringstraße dient der Funktion einer Erschließungsstraße. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Ring ist das Objekt über innerstädtische Verkehrswege gut zu erreichen. So befindet sich in 3 km Entfernung die Autobahn A9 und die Fahrtzeit zum Münchener Franz Josef Strauß-Flughafen beträgt rund 25 Minuten. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist lediglich 300 m entfernt und bietet mit der U-Bahn-Linie U2 die Anbindung an das Münchener Verkehrsnetz sowie eine Anreise vom Hauptbahnhof in 20 Minuten.

## Standort Milbertshofen

Die Immobilie befindet sich im Münchener Stadtteil Milbertshofen, welcher mit seinen rund 75.000 Einwohnern im nördlichen Stadtgebiet von München liegt. Sie ist in einem Gewerbegebiet gelegen, das nördlicher Bestandteil des geräumigen Gewerbegebiets „Freimann/Milbertshofen“ ist.

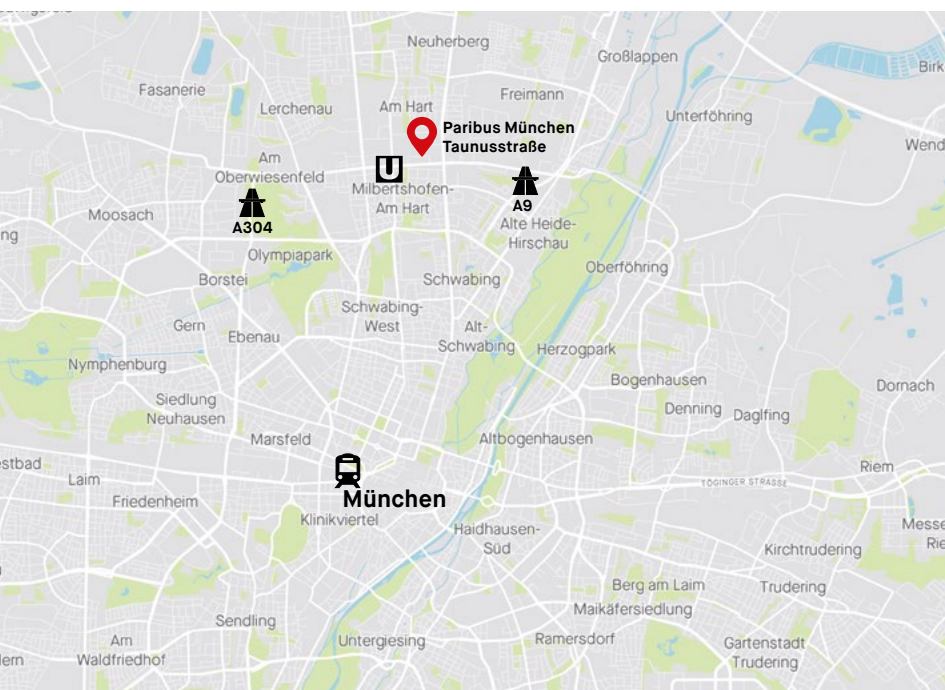
Das Gewerbegebiet beiderseits der Taunusstraße ist über viele Jahre gewachsen und hat eine lange Nutzungsgeschichte. Die einst prägenden Flach- und Hallenbauten mit Nutzungen aus den Bereichen Produktion, Verarbeitung und Lagerwirtschaft sind im Laufe der Jahre vielfach durch mehrstöckige Büro- und Multifunktionsgebäude ersetzt worden. Das Umfeld ist jedoch immer noch als gemischt genutzt zu bezeichnen. Neben Büro- und Multifunktionsgebäuden sind weiterhin auch Lager- und Produktionshallen, Handwerks-

betriebe, Speditionsgebäude, Handelsimmobilien und Stellplatz- bzw. Freilagerflächen zu finden. Die Taunusstraße eignet sich daher insbesondere für Büronutzer, die einen hohen Nutzwert der Immobilie einem repräsentativen Umfeld vorziehen. In der Umgebung der Fondsimmobilie befinden sich beispielsweise verschiedene Einrichtungen der BMW AG. So wird das Nachbargebäude der Immobilie, mit der sie über die Tiefgarage verbunden ist, als Boardinghouse für Mitarbeitende der BMW AG genutzt. Da BMW aktuell einer der Auftraggeber von Akkodis ist, fügt sich diese Lage gut in die Nutzung der Fondsimmobilie ein.



## LAGE

Hervorragend erreichbar  
in Milbertshofen



## Standort

|   |         |
|---|---------|
| <b>Objektstandort</b>                     |         |
| Taunusstraße 31/33/37,<br>80807 München   |         |
| Haltestellen des ÖPNV:                    |         |
| U-Bahn-Haltestelle<br>„Frankfurter Ring“  | 300 m   |
| München Hauptbahnhof                      | 20 Min. |
| Bundesautobahn A9                         | 3,0 km  |
| Flughafen München<br>„Franz Josef Strauß“ | 25 Min. |





Der Stadtteil Milbertshofen ist geprägt von seiner Funktion als Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungsstandort sowie aus dieser Tradition entstandenen und darauf bezogenen Wohnstandorten. Durch Sanierung alter Wohnanlagen und modernere aufgelockerte Wohnbebauung sowie eine verbesserte Infrastrukturausstattung hat der Stadtbezirk Milbertshofen (mit seinen Stadtteilen „Milbertshofen“ und „Am Hart“) in den letzten Jahrzehnten eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Die Vielzahl an Arbeitsplätzen und ein großes Wohnungsangebot für breitere Bevölkerungsschichten, verbunden mit allen nötigen Infrastruktureinrichtungen und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, haben den Stadtbezirk zu einem attraktiven Wohnort für Familien mit Kindern werden lassen.

### Objektbeschreibung

Das Bürogebäude umfasst fünf Vollgeschosse sowie ein Kellergeschoss und wurde 2010 in Stahlbetonbauweise errichtet. Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein teilweise begrüntes Flachdach mit Technikaufbauten.

Der U-förmige Gebäudegrundriss umschließt einen befestigten Innenhof,

welcher als Parkplatz genutzt wird. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem rückseitigen Grundstücksbereich und in der Tiefgarage, mit welcher das Grundstück fast vollständig unterbaut ist.



## FLEXIBEL

in der Grundrissgestaltung  
der Büroflächen

Das Erdgeschoss des Gebäudes ist als Sockelgeschoss konzipiert und überwiegend mit schwarzen Faserzementplatten verkleidet. Hier befinden sich Empfangsbereiche, Büroflächen, Besprechungsräume und Werkstattflächen. Die Außenwände ab dem 1. Obergeschoss sind als Putzfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und Fensterbändern ausgeführt.

Die Büroflächen ab dem 1. Obergeschoss sind als 2-bündige Anlage entlang eines Mittelflurs angelegt. Aufgrund der Anordnung der beiden Erschließungskerne mit jeweils zwei Aufzügen und einem Treppenhaus sowie der Lage der Sanitäranlagen ist eine Aufteilung in zwei

Einheiten pro Geschoss gegeben. Die Konstruktion erlaubt eine flexible Grundrissgestaltung der Büroflächen. Die Bodenbeläge der Büroflächen bestehen überwiegend aus Auslegware. Die Sanitärbereiche, Teeküchen und Treppenhäuser sind mit Feinsteinzeug gefliest. Die EDV-Verkabelung und die Elektroversorgung erfolgen über Hohlraumböden. Die Beheizung und Kühlung werden über Kühldecken gewährleistet. Es besteht darüber hinaus eine partielle Klimatisierung der Serverräume, welche mieterseitig installiert wurde. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster sind mit außen liegendem Sonnenschutz versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme. Das Gebäude verfügt über eine Lüftungsanlage und eine eigene Brunnenanlage (Brauchwasser).

Im Kellergeschoss befinden sich Lager-, Neben- und Technikräume sowie die Tiefgarage. Letztere ist verbunden mit der Tiefgarage des im Norden angrenzenden Grundstücks (Taanusstraße 35) und die gemeinsam genutzte Zu- und Abfahrt erfolgt von Süden aus über die Taanusstraße und erschließt die Tiefgarage wie auch die Außenstellplätze beider Grundstücke.

# Nachhaltigkeit

Im Zuge ihrer Investitionsentscheidung stehen Investoren heute mehr denn je vor der Frage, inwiefern sie neben Risikoaspekten, der Zielrendite und Bindung ihres Kapitals auch ökologische und/oder soziale Aspekte zu berücksichtigen wünschen.

Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein. Der Begriff der Treibhausgasneutralität bedeutet, dass entweder keine klimaschädlichen Emissionen in die Atmosphäre abgegeben werden oder, falls es doch dazu kommt, diese so kompensiert werden, dass insgesamt kein Konzentrationsanstieg von Treibhausgasen erfolgt. Diese Anstrengungen unterliegen dem allgemeinen Ziel der Stabilisierung der globalen Durchschnittstemperatur und erfordern die Mitwirkung aller gesellschaftlichen Ebenen. Der Immobilienwirtschaft kommt dabei eine besondere Verantwortung zu, da der Gebäudesektor mit insgesamt rund 21 Millionen Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland rund 30% der CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht.

Für die Immobilie der Investmentgesellschaft werden die gemessenen CO<sub>2</sub> Emissionen (Treibhausgasemissionen in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) u.a. im Energieausweis dokumentiert. Ziel ist die Reduzierung dieser Emissionen und damit die Bewirtschaftung der Immobilie mit der Maßgabe der Ausrichtung an einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad.

Als Referenzwert für die Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie wird ein vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichter Zielpfad herangezogen. Es

gibt mehrere CRREM-Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erderwärmung bis 2050 auf 1,5 °C oder 2,0 °C) und Nutzungsart (Büro, Einzelhandel etc.) bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO<sub>2</sub>-Emissionen in Kilogramm pro Fläche vorsehen. Die Bewirtschaftung der Immobilie „Paribus München Taunusstraße“ orientiert sich dabei an dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050. Die vorgegebenen CO<sub>2</sub>-Werte eines solchen Zielpfades – die im Zeitverlauf stetig absinken – sollen dabei durch die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionswerte der Immobilie nicht überschritten werden.

Da der im Zielpfad bis 2050 jeweils ausgewiesene Zielwert ein Jahreswert ist, erfolgt die zukünftige Überprüfung und Bewertung des CO<sub>2</sub>-Emissionswertes der Immobilie ebenfalls jährlich. Im aktuellen Energieausweis sind die Treibhausgasemissionen (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) mit rund 28 Kilogramm pro m<sup>2</sup> Fläche pro Jahr angegeben – der für das Jahr 2021 relevante Zielwert sieht rund 80 Kilogramm pro m<sup>2</sup> Fläche pro Jahr vor. Der Gebäudebetrieb erfordert demnach aktuell vergleichsweise wenig Primärenergie und emittiert vergleichsweise wenig Treibhausgase.

Der genannte CRREM-Zielpfad kann im Internet unter [www.crrem.eu](http://www.crrem.eu) eingesehen werden.

Neben der Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird der jährliche Energieverbrauch der Immobilie gemessen und mit der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktkurzinformation aktuellen Fassung der

Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 15. April 2021 verglichen. Hierbei wurde als Vergleichskategorie ein Bürogebäude mit einem überwiegenden Anteil von Großraumbüros an der Gesamtfläche ausgewählt, woraus sich ein Referenzwert von 90 Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> pro Jahr ergibt.

Gemäß den Angaben des aktuellen Energieverbrauchsausweises vom Juni 2022 beträgt der Endenergieverbrauch der Immobilie für Heizung, Warmwasser



und Strom rund 64 Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Vergleichswert wird somit um rund 29 % unterschritten.

Das Technikkonzept des Gebäudes für die Bereitstellung von Wärme und Kälte weist einen erhöhten energetischen Standard auf und entspricht auch im Jahr 2022 noch weitestgehend dem Stand der Technik. Die Gebäudehülle entspricht aus energetischer Sicht dem Referenzgebäude des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und erfüllt die Anforderungen an einen Neubau gemäß GEG 2020. Aus Sicht der Nachhaltigkeit sind daher zwar keine baukonstruktiven sowie anlagentechnischen Änderungen kurzfristig geboten. Unabhängig hiervon sollen dennoch turnusmäßig betriebswirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zur Senkung des Verbrauchs – auch in Abstimmung mit dem Mieter – identifiziert und evaluiert werden.

Neben den vorgenannten ökologischen Aspekten sollen zudem soziale Aspekte berücksichtigt werden.

Dementsprechend soll die Immobilie nicht an Mieter vermietet werden, deren Hauptgeschäftstätigkeit sich direkt auf bestimmte Branchen richtet und die dort demzufolge den wesentlichen Teil ihres Umsatzes durch Produktion und Handel solcher Güter erwirtschaften. Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Barrierefreiheit, die in vielen Lebensbereichen geboten ist. In Bezug auf ein Gebäude bedeutet dies räumliche Barrierefreiheit und damit, dass ein Büro- und Verwaltungsgebäude so gestaltet ist, dass es für alle Nutzer ohne fremde Hilfe zugänglich ist und allen Nutzern unein-

geschränkte Bewegung ermöglicht wird. Für die Investmentgesellschaft ist festgelegt, dass mindestens 80 % der Immobilie mit einem Rollstuhl befahrbar sind. Der Zugang zur Immobilie ist ebenerdig und von dort aus können alle Stockwerke mithilfe der Aufzüge erreicht werden. Zudem existiert ein behindertengerechtes WC im Erdgeschoss.

Ausführliche Erläuterungen der vorangegangenen Ausführungen finden sich im Kapitel „G. Beschreibung der Immobilie“ auf den Seiten 61 und 63 sowie im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ auf den Seiten 91 bis 94 des Verkaufsprospektes. Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.



# Wirtschaftliche Rahmendaten der Beteiligung

Bei den nachfolgend dargestellten Prognosen und Szenarien handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruhen und kein exakter Indikator sind. Wie viel Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange sie den Fondsanteil halten. Die zukünftige

Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Auf Grundlage der laufenden Vermietung der Immobilie werden den Anlegern jährliche Auszahlungen in Höhe von 4,0% prognostiziert.<sup>1</sup>



**4,0%**  
Auszahlung p. a.

<sup>1</sup> Die prognostizierten Auszahlungen betragen 4,0 % p. a. für Jahre ab 2024 bis einschließlich 2034, beginnend mit dem ersten vollen Geschäftsjahr nach Platzierung. Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.



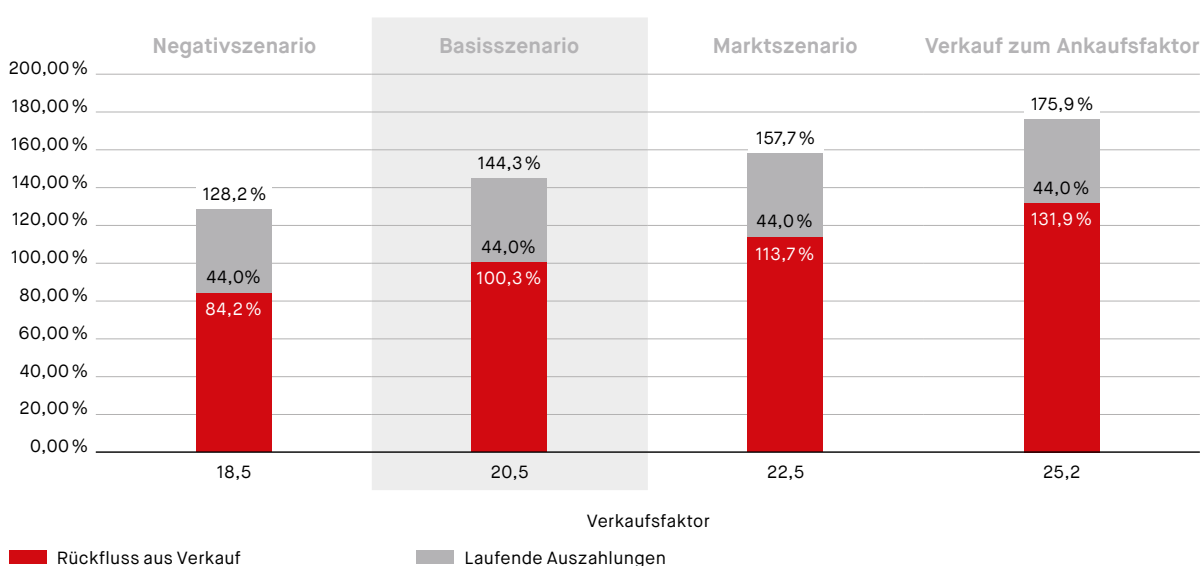
Ergänzt um den prognostizierten Verkaufsfaktor in Höhe von 20,5 ergibt sich im Jahr 2034 ein Rückfluss aus dem Verkauf der Immobilie in Höhe von 100,3% des Beteiligungskapitals und somit ein Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 144,3%. Dieser Prognose liegen die konservativen Annahmen zugrunde, dass einerseits der zukünftige Kauf-

preisfaktor der Immobilie von einem kalkulierten Wert in Höhe von 25,2 im Jahr 2022 auf einen Verkaufsfaktor in Höhe von 20,5 zurückgeht und andererseits die langfristige jährliche VPI-Steigerung bei 2,5% liegt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird, ausgehend von der ersten Mietpreisanpassung im Mai 2023 in Höhe von rund 13,9%, mit einer VPI-

Steigerung in Höhe von 5,5% p.a. für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 sowie 3,0% p.a. für das Jahr 2024 gerechnet.

Nachfolgend sind die Auswirkungen verschiedener Verkaufsfaktoren auf die Rückflussprognosen dargestellt.

**Gesamtmittelrückfluss unter Berücksichtigung unterschiedlicher Verkaufsfaktoren**



Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

Entspräche der Verkaufsfaktor im Jahr 2034 dem heutigen rechnerischen Ankaufsfaktor von 25,2, ergäben sich bei den angenommenen Mietpreissteigerungen entsprechend einer jährlichen Inflation von 2,5% ab Januar 2025 ein Rückfluss aus dem Verkauf in Höhe von rund 131,9% sowie ein Gesamtmittelrückfluss in Höhe von rund 175,9%.

Aufgrund der jährlichen Anpassung des Mietpreises an die VPI-Steigerung wirken sich die aktuellen Tendenzen stark erhöhter Inflationsraten langfristig überproportional auf die Prognose des Gesamtmittelrückflusses aus einer Beteiligung an dem Fonds Paribus München Taunusstraße aus, da die angepassten

Mietpreise der ersten Jahre die Grundlage für alle weiteren Mietpreissteigerungen bilden.



Aus dem nachfolgend dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan lässt sich entnehmen, mit welchen Mitteln die geplanten Zahlungen in Zusammenhang mit der Investition finanziert werden und aus welchen Einzelpositionen sich die Mittelverwendung zusammensetzt.

Ausführliche Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan sowie zu den diversen Rückflussszenarien finden sich im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ des Verkaufsprospektes.

### Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)

|  | in<br>Tsd. Euro | in<br>Tsd. Euro | in % der<br>Gesamt-<br>investition | in % des<br>Zeichnungskapitals<br>zzgl. Ausgabeaufschlag |
|--|-----------------|-----------------|------------------------------------|--|
| <b>Mittelverwendung (Prognose)</b>   |                 |                 |                                    |  |
| 1 Anschaffungs- und Herstellungskosten   | 54.925          |                 | 90,27                              | 201,19   |
| 1.1 Gutachterlicher Immobilienwert   |                 | 54.875          | 90,19                              | 201,01   |
| 1.2 Kosten Due Diligence und Objektbewertung   |                 | 50              | 0,08                               | 0,18   |
| 2 Finanzierungskosten  | 125             |                 | 0,21                               | 0,46   |
| 3 Liquiditätsreserve <sup>2</sup>  | 2.452           |                 | 4,03                               | 8,98   |
| 4 Initialkosten  | 3.341           |                 | 5,49                               | 12,24  |
| 4.1 Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Paribus Finanzierungsgesellschaft |                 | 1.111           | 1,83                               | 4,07   |
| 4.2 Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag                                       |                 | 2.080           | 3,42                               | 7,62   |
| 4.3 Weitere Kosten für Dritte  |                 | 150             | 0,25                               | 0,55   |
| <b>Gesamtinvestition</b>   | <b>60.843</b>   |                 | <b>100,00</b>                      | <b>222,87</b>  |

### Mittelherkunft (Prognose)

|  |               |        |               |               |
|--|---------------|--------|---------------|---------------|
| 1 Eigenkapital   | 38.843        |        | 63,84         | 142,28        |
| 1.1 Einzuwerbendes Zeichnungskapital Kapitalerhöhung „Neugesellschafter“ |               | 26.000 | 42,73         | 95,24         |
| 1.2 Ausgabeaufschlag   |               | 1.300  | 2,14          | 4,76          |
| 1.3 Eigenkapital „Altgesellschafter“                                     |               | 11.543 | 18,97         | 42,28         |
| 2 Fremdkapital   | 22.000        |        | 36,16         | 80,59         |
| <b>Gesamtfinanzierung</b>  | <b>60.843</b> |        | <b>100,00</b> | <b>222,87</b> |

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Bei der oben stehenden Darstellung handelt es sich um die alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft. Da keine unmittelbare Verwendung des Zeichnungskapitals für die Anschaffung eines Vermögensgegenstandes „Immobilie“ durch die Investmentgesellschaft stattfindet, ist in der oben stehenden alternativen Übersicht ein „fiktiver“ Erwerb dargestellt. Hierzu ist in der Mittelherkunft zusätzlich das (anteilige) Eigenkapital der Altgesellschafter einzubeziehen. Für die ausführliche Darstellung siehe Verkaufsprospekt Seite 49. <sup>2</sup> Bestandsliquidität zum 31. August 2022 der Investmentgesellschaft zzgl. Liquiditätsreserve der Investitionsrechnung der Investmentgesellschaft.

# Stiftungseignung

Im nachfolgenden Kapitel wird dargestellt, warum eine Beteiligung an Paribus München Taunusstraße eine sinnvolle Anlage für Stiftungen sein kann. Die Beurteilung der Stiftungseignung der Paribus München Taunusstraße erfolgt unter Berücksichtigung der derzeit gültigen stiftungsrechtlichen und steuerrechtlichen Anforderungen an gemeinnützige Stiftungen. Nach derzeit geltender Rechtslage sind für eine Beurteilung der Stiftungseignung neben den bundesrechtlichen Regelungen im Zivil- und Steuerrecht die einzelnen Regelungen der Landesstiftungsgesetze sowie die spezifischen Stiftungssatzungen und etwaige ergänzende Anlagerichtlinien zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass zum 1. Juli 2023 eine Reform des Stiftungsrechts in Kraft tritt. Das Stiftungszivilrecht wird vereinheitlicht und abschließend im BGB geregelt. Die bisher geltenden und auch nachfolgend diskutierten landesrechtlichen Vorschriften über den Kapitalerhalt von Stiftungen sowie die Verwaltung des Stiftungsvermögens werden durch einheitliche bundesweit geltende Regelungen ersetzt.

Wir empfehlen daher, die folgenden Ausführungen um eine individuelle rechtliche und steuerliche Prüfung anhand der jeweils geltenden Rechtsvorschriften (Landesstiftungsgesetze und BGB) und der Stiftungssatzung sowie etwaiger vorhandener Anlagerichtlinien zu ergänzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zuständige Behörden die nachfolgenden Darstellungen abweichend beurteilen könnten.

Die Investition in die Paribus München Taunusstraße bietet Stiftungen die Möglichkeit, bereits mit einem Beteiligungsbetrag von 20.000 Euro zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag an der Immobilienwertentwicklung des Objekts zu partizipieren.

Wir weisen darauf hin, dass mit den Chancen aus dem Investment in die geschlossene Investmentgesellschaft entsprechende Risiken einhergehen, die einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben können. Jedem Anlageinteressenten wird daher dazu geraten, die Risikohinweise ab Seite 30 dieser Broschüre sowie die ausführlichen Erläuterungen zu den wesentlichen Risiken der angebotenen Kapitalanlage im Kapitel „E. Risikohinweise“ im Verkaufsprospekt eingehend nachzuvollziehen und die individuellen Auswirkungen der Eingehung der Kapitalanlage beispielsweise mit einem Steuerberater zu erörtern. Das Maximalrisiko besteht in dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie einer möglichen Verminderung des sonstigen Vermögens des Anlegers. Es handelt sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um eine langfristige Beteiligung an der Investmentgesellschaft. **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 wie prognostiziert entwickelt. Eine feste Verzinsung des Beteiligungsbetrags erfolgt nicht.**

## Die stiftungsrechtlichen Vorgaben für die Anlage des Stiftungsvermögens

Weder das BGB noch die Stiftungsgesetze der Länder enthielten bislang eine ausdrückliche Definition des Stiftungsbegriffs. Im neuen § 80 Absatz 1 BGB n.F. werden nunmehr die Merkmale einer Stiftung gesetzlich festgelegt:

Die Stiftung ist eine mit einem Vermögen zur dauernden und nachhaltigen Erfüllung eines vom Stifter vorgegebenen Zwecks ausgestattete, mitgliederlose juristische Person. Die Stiftung wird in der Regel auf unbestimmte Zeit errichtet, sie kann aber auch auf bestimmte Zeit errichtet werden, innerhalb derer ihr gesamtes Vermögen zur Erfüllung ihres Zwecks zu verbrauchen ist (Verbrauchsstiftung). Demnach ist eine Stiftung eine rechtsfähige Organisation, die die Aufgabe hat, mithilfe des der Stiftung gewidmeten Vermögens einen vom Stifter festgelegten Stiftungszweck dauerhaft zu verfolgen. Kennzeichnend für eine Stiftung ist somit die Existenz eines rechtlich verselbständigten Vermögens, das dazu eingesetzt wird, einem bestimmten Zweck zu dienen. Um das langfristige Überleben der Stiftung zu sichern, verlangen die Stiftungsgesetze der Bundesländer (bis auf Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern), dass das Stiftungsvermögen in seinem Bestand erhalten bleiben muss. Die landesrechtlichen Bestimmungen unterscheiden sich bei der Regelung des Grundsatzes des Kapitalerhalts zwar teilweise in ihrem Wortlaut, aber nicht wesentlich in ihrem Inhalt.



Das neue Stiftungsrecht differenziert zwischen dem Grundstockvermögen einer Stiftung und dem sonstigen Vermögen, wobei der Stifter bestimmen kann, aus welchen Bestandteilen sich das Grundstockvermögen und das sonstige Vermögen zusammensetzen. Nur das Grundstockvermögen muss gemäß § 83c Absatz 1 BGB n.F. grundsätzlich ungeschmälert erhalten bleiben. Während weitgehende Einigkeit herrscht, dass der stiftungsrechtliche Grundsatz des Kapitalerhalts Vermögensumschichtungen zulässt, war in der Vergangenheit umstritten, ob das Stiftungsvermögen nur nominell erhalten bleiben muss oder ob der wirtschaftliche Wert des Stiftungsvermögens langfristig gewahrt sein muss.

In jüngerer Zeit wurde überwiegend die Ansicht vertreten, dass grundsätzlich der reale Wert des ursprünglichen Stiftungsvermögens im Sinne der Erhaltung der Kaufkraft angestrebt werden muss, sofern der Stifter keine anderweitigen Vorgaben gemacht hat. Der Gesetzgeber hat bei der Reform des Stiftungsrechts bewusst keine Entscheidung getroffen, ob ein realer oder ein nominaler Werterhalt des Grundstockvermögens notwendig ist. Daraus folgt, dass der Stiftungsvorstand unter Berücksichtigung des Stifterwillens auch Kapitalerhaltungskonzepte verfolgen kann, die zwar eine sukzessive Erhöhung des Grundstockvermögens beinhalten, jedoch keine dauernde Anpassung des Grundstockvermögens an die Kaufkraft vorsehen und somit zwischen dem realen und nominalen Werterhalt angesiedelt sind.

Aus den Vorschriften über den Erhalt des Stiftungskapitals werden in der Literatur bestimmte Handlungsverbote für den Stiftungsvorstand abgeleitet. Stiftungsvorständen ist es etwa untersagt, das Stiftungsvermögen innerhalb kurzer Zeit vollständig zur Förderung des Stiftungszwecks einzusetzen oder es

beträchtlich unter Wert zu veräußern oder gar zu verschenken. Grundsätzlich verstoßen nur derartige Handlungen der Stiftungsvorstände gegen den stiftungsrechtlichen Grundsatz der Kapitalerhaltung, die unmittelbar zu einer Verringerung des Stiftungsvermögens führen.

Eine Investition in ein geschlossenes Investmentvermögen birgt zwar das Risiko eines Vermögensverlustes. Eine unmittelbare Verringerung des Stiftungsvermögens ist mit einer derartigen Investition jedoch nicht verbunden. Daher lässt sich aus den Vorschriften über den Erhalt des Stiftungskapitals kein Verbot von Investitionen in geschlossene Investmentvermögen ableiten. Die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über Investitionen in geschlossene Investmentvermögen ist nicht am Maßstab der Vorschriften über den Erhalt des Stiftungsvermögens zu beurteilen, sondern am Maßstab der Vorschriften über die Stiftungsverwaltung.

Wesentlich für die Verwaltung des Stiftungsvermögens ist primär der Stifterwille. Der Stifter bzw. die Stifterin kann in der Satzung oder einer separaten Anlagerichtlinie bestimmte Vorgaben zur Verwaltung des Stiftungsvermögens machen, die vom Stiftungsvorstand zwingend beachtet werden müssen. So kann der Stifter bzw. die Stifterin beispielsweise eine maximale Aktienquote festlegen oder aber Investitionen nur in mündelsichere Papiere zulassen. Übliche Inhalte von Anlagerichtlinien sind auch Vorgaben zu zulässigen Anlageklassen und deren prozentualem Verhältnis zueinander sowie Vorgaben über zulässige Risikoklassen. Sofern Investitionen in geschlossene Investmentvermögen im Widerspruch zu den vom Stifter bzw. von der Stifterin erlassenen Anlagerichtlinien stehen, sind sie unzulässig. Es ist jedoch auch denkbar, dass die Anlagerichtlinien Investitionen in geschlossene Investmentvermögen ausdrück-

lich zulassen, sodass für den Stiftungsvorstand keine weiteren Überlegungen mehr zur grundsätzlichen Rechtmäßigkeit derartiger Investitionen notwendig sind.

Je nach der konkreten Ausgestaltung des Stiftungsportfolios einerseits und der Anlagestrategie des geschlossenen Investmentvermögens andererseits kann eine Investition in das geschlossene Investmentvermögen im Rahmen der Portfoliooptimierung sowohl nach bisheriger als auch nach zukünftiger Rechtslage sinnvoll und zulässig sein.

Die Herausforderung in der Vermögensverwaltung von Stiftungsvermögen besteht darin, laufende Erträge zu generieren, durch die der Stiftungszweck ausreichend verfolgt werden kann, ohne dabei ein unverhältnismäßiges Risiko eines nachhaltigen Substanzverlustes einzugehen. Eine Erhöhung des Aktienanteils bis auf 100 % des Vermögens ist dem Stiftungsvorstand dabei beispielsweise verbaut. Allerdings ist anerkannt, dass bei einer ausreichenden Risikostreuung Stiftungen in einem gewissen Umfang auch chancen- und damit risikoreichere Investitionen eingehen dürfen. Ein Investitionsverbot wird nur bei sehr spekulativen Anlageformen angenommen, während im Übrigen sämtliche Anlageformen grundsätzlich auch für Stiftungen offenstehen.

Daher kann im Rahmen eines diversifizierten Portfolios eine Beteiligung in einen geschlossenen (Immobilien-) alternativen Investmentfonds (nachfolgend AIF) sinnvoll sein. Die Anlage in einen geschlossenen (Immobilien-) AIF ist grundsätzlich geeignet, den Zielkonflikt zwischen nachhaltiger Kapitalerhaltung einerseits und Erzielung laufender Einnahmen andererseits auszugleichen.



Zur Dokumentation der Anlagestrategie ist es empfehlenswert, dass der Stiftungsvorstand schriftliche Anlagerichtlinien aufstellt. Im Gegensatz zu den Anlagerichtlinien des Stifters bzw. der Stifterin sind die Anlagerichtlinien des Vorstandes nicht dauerhaft bindend. Der Stiftungsvorstand ist vielmehr verpflichtet, seine Anlagerichtlinien regelmäßig daraufhin zu überprüfen, ob sie im Lichte der aktuellen Vermögensverhältnisse der Stiftung und der aktu-

ellen Situation an den Investmentmärkten noch angemessen sind. Sofern Investitionen in geschlossene Publikums-AIFs beabsichtigt sind, müssen derartige Investitionsvehikel dann ausdrücklich in den Anlagerichtlinien aufgeführt werden, wobei es möglich ist, einen maximalen Anteil von geschlossenen Publikums-AIFs am Stiftungsvermögen festzulegen.

### **Der Nachweis des Erhalts des Stiftungsvermögens**

Für den Nachweis der Kapitalerhaltung des Stiftungskapitals ist der Vorstand der Stiftung verantwortlich.

Der Nachweis des Erhalts des Stiftungsvermögens wird durch entsprechende Vermögensaufstellungen geführt. Dabei ist der Ansatz des Stiftungsvermögens zu handelsbilanziellen Werten nicht



sinnvoll, da diese Werte nicht immer die Verkehrswerte repräsentieren, sondern aufgrund der Bewertungsobergrenze in Höhe der Anschaffungskosten stille Reserven enthalten können. Entsprechend hat das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung von Stiftungen (IDW RS HFA 5) vom 6. Dezember 2013 in Randziffer 59 zutreffend festgestellt, dass der Erhalt des Stiftungsvermögens in der Regel nicht aus der Handelsbilanz

nachvollzogen werden kann. Vielmehr muss der Nachweis des Erhalts des Stiftungsvermögens auf der Basis der gemeinen Werte bzw. des Verkehrswertes erfolgen. Während bei börsennotierten Anlageformen die Ermittlung des Verkehrswertes leicht und unkompliziert ist, kann sich die Bewertung von nicht börsennotierten Anlagegegenständen, beispielsweise einem Anteil an der Paribus München Taunusstraße, grundsätzlich als komplex erweisen.

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Verkehrswertes eines Anteils an der Paribus München Taunusstraße wird die Stiftung über die Jahresberichte jedoch umfassend unterstützt. Eigene Bewertungen durch die Stiftung sind nicht notwendig, da die Kapitalverwaltungsgesellschaft das Investitionsobjekt und den Anteil an der Investmentgesellschaft mindestens einmal jährlich bewertet bzw. bewerten lassen wird. Der ermittelte Objektwert sowie der

aus der Bewertung abgeleitete jährlich auszuweisende Nettoinventarwert des Anteils (Net-Asset-Value, im Folgenden „NAV“) werden im Jahresbericht veröffentlicht.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass der NAV anfänglich unter 100 % liegen wird. Trotzdem kann der NAV zum Nachweis des Kapitalerhalts genutzt werden. Denn auch negative Schwankungen des NAV führen nicht zwangsläufig zu einem Verstoß gegen den stiftungsrechtlichen Grundsatz des Kapitalerhalts, wie das IDW in der bereits genannten Stellungnahme zur Rechnungslegung von Stiftungen ausgeführt hat:

»Dem Stiftungsvorstand obliegen die langfristige Planung und der Nachweis der Erhaltung des Stiftungskapitals. In jedem Fall sollte ein für die Stiftung zu präzisierendes und zu dokumentierendes, auf mehrere Jahre angelegtes Kapitalerhaltungskonzept zugrunde gelegt werden. Eine nur kurzfristige Minderung des Stiftungskapitals steht dem nicht entgegen, wenn die Planung erkennen lässt, dass das Ziel der Kapitalerhaltung innerhalb des festgelegten Konzeptes mittelfristig erreicht wird.«

Eine Stiftung kann die Zahlen der im Verkaufsprospekt abgedruckten Prognoserechnung in ihr Kapitalerhaltungskonzept aufnehmen, solange keine nachteiligen Umstände bekannt sind, die voraussichtlich zu geringeren Auszahlungen führen werden als prognostiziert. Auf der Basis der Prognoserechnung ist langfristig ein NAV zu erwarten, der über 100 % liegen wird, sodass der Kapitalerhalt der Stiftung über die Laufzeit des AIFs gewährleistet ist. Somit liegt ein Kapitalerhaltungskonzept vor, das auch durch kurzfristige Minderungen des Anteilswertes nicht infrage gestellt werden muss.

### Die steuerrechtlichen Vorschriften zur Verwendung der Erträge

Einleitend weisen wir nochmals darauf hin, dass die nachfolgenden Ausführungen nur allgemeine steuerrechtliche Erläuterungen enthalten und auf den aktuell geltenden steuerlichen Regelungen beruhen. Die tatsächliche steuerliche Behandlung ist von den individuellen Verhältnissen jeder Stiftung abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Um den Status der gemeinnützigen Stiftung nicht zu gefährden, müssen die Anteile am AIF steuerrechtlich der Sphäre der Vermögensverwaltung zugeordnet werden. Der AIF ist so konzipiert, dass eine Einstufung als vermögensverwaltende und nicht als originär gewerbliche oder gewerblich geprägte Personengesellschaft erfolgen wird. Der Anleger des AIF erzielt aus seiner Beteiligung laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erzielt der Anleger vereinzelt Einkünfte aus Kapitalvermögen, beispielsweise aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse, soweit diese nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren sind. Die Einkünfte der Stiftung aus dem AIF sind damit auf Ebene der gemeinnützigen Stiftung dem Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen.

Die Abgabenordnung (AO) legt ausdrücklich fest, dass die steuerlichen Erträge einer gemeinnützigen Stiftung grundsätzlich zeitnah für die gemeinnützigen Zwecke zu verwenden sind.

Diese Erträge müssen spätestens im zweiten auf den Zufluss der Erträge folgenden Kalender- oder Wirtschaftsjahr für die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Die Einhaltung des Gebots der zeitnahen Mittelverwendung ist durch die gemeinnützige Stiftung nachzuweisen. Eine Ausnahme vom Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung stellt die Bildung von Rücklagen dar. So darf eine gemeinnützige Stiftung höchstens ein Drittel der steuerlichen Erträge einer freien Rücklage zuführen.

Selbstverständlich wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der jährlichen Berichterstattung des AIF die steuerlichen Ergebnisse zur Verfügung stellen, sodass die erforderlichen Werte zum Zwecke einer etwaigen Mittelverwendungsrechnung entnommen werden können.

Aus der Anlage in die Investmentgesellschaft „Paribus München Taunusstraße“ sollen laut Kalkulation laufende Auszahlungen von prognostiziert 4,0 % p.a. geleistet werden.<sup>1</sup> Diese Auszahlungen übersteigen teilweise die steuerlichen Ergebnisse und sind insoweit als steuerliche Eigenkapitalrückzahlungen zu qualifizieren.

<sup>1</sup> Die prognostizierten Auszahlungen betragen 4,0 % p. a. für Jahre ab 2024 bis einschließlich 2034, beginnend mit dem ersten vollen Geschäftsjahr nach Platzierung. Prognosen sind kein Indikator für die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Auszahlungen. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

Für den Anteil der Auszahlungen, der über die steuerlichen Ergebnisse hinausgeht, besteht nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Wahlrecht:

Entweder wird der Differenzbetrag oder ein Teil von ihm ebenso zur Mittelverwendung für Stiftungszwecke verwendet wie das steuerliche Ergebnis

oder

der Differenzbetrag oder ein Teil von ihm wird zur Wiederanlage und zur Stärkung des Kapitalerhalts in das Stiftungsvermögen investiert.

Dieses Wahlrecht besteht in jedem Jahr, in dem der Kapitalerhalt des Stiftungsvermögens durch die Angaben im Jahresbericht nachgewiesen werden kann. Insbesondere bei einem aktuellen bzw. zukünftig prognostizierten NAV von über 100 % können die das steuerliche Ergebnis übersteigenden Auszahlungen entweder für Stiftungszwecke oder für Zuführungen zum Stiftungskapital verwendet werden. Auf der Basis der Prognoserechnung würde das Wahlrecht während der gesamten Laufzeit des AIF bestehen.

#### Wesentliche steuerliche Risiken

Eine ausführliche Darstellung der steuerlichen Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt (Kapitel „E. Risikohinweise“). Neben den in dem Verkaufsprospekt erläuterten allgemeinen wesentlichen Risiken, die zu Mehrbelastungen oder einer Minderung der Rückflüsse aus der Beteiligung an dem AIF führen können, sind in Bezug auf Stiftungen weitere steuerliche Risiken zu beachten:

Wir weisen für Stiftungen im Speziellen darauf hin, dass gewerbliche Einkünfte

dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb der Stiftung zuzuordnen wären. Ein solcher Fall könnte insbesondere dann eintreten, wenn ein Veräußerungsgeschäft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen würde. Hierdurch wäre nicht nur der Gewinn aus dem Verkauf der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilie steuerpflichtig, es würden auch sämtliche Einkünfte aus der Immobilie der Gewerbesteuer unterliegen. Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden. Die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften kommt einer unmittelbaren Objektveräußerung durch eine Stiftung gleich. Insbesondere für gemeinnützige Stiftungen ist die Beachtung der 3-Objekt-Grenze auch deshalb zwingend notwendig, weil die Qualifizierung als gewerblicher Grundstückshändler zur Aberkennung des Gemeinnützigkeitsstatus führen könnte.

Eine Stiftung kann ihre Steuerbegünstigung nicht nur in Bezug auf die Einkünfte aus der Beteiligung an dem AIF, sondern insgesamt verlieren. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die Beteiligung zu einem Verlust führt und dieser Verlust durch Mittel aus dem ideellen, steuerbegünstigten Bereich ausgeglichen werden muss. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist dies hingegen unschädlich, wenn der Verlust auf einer Fehlkalkulation beruht, innerhalb von zwölf Monaten nach dem Ende des betreffenden Wirtschaftsjahres wieder entsprechende Mittel zugeführt werden und diese nicht aus Zweckbetrieben oder dem ideellen Bereich stammen. Die Bedeutung der sorgfältigen Prüfung, inwieweit steuerliche Verluste zugewiesen werden könnten, ist für Stiftungen umso höher, da Verlustabzüge für Stif-

tungen nur eingeschränkt zulässig sind und die gesamte Gemeinnützigkeit gefährden könnten. Wir verweisen in diesem Rahmen auf das Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ im Verkaufsprospekt.

Wir weisen darauf hin, dass Prognosen stets von Unsicherheit geprägt sind und keinesfalls eine Garantie für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolgs bieten können.

#### Erweiterte Berichterstattung

Die gesetzliche Jahresberichterstattung umfasst neben der durch einen Abschlussprüfer testierten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, einem Anhang und Lagebericht nach der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) insbesondere auch Angaben über den NAV.

Paribus hat den Anspruch, im Rahmen der jährlichen Berichterstattung des AIF Paribus München Taunusstraße Stiftungen bei der Erfüllung der zuvor genannten Pflichten bestmöglich zu unterstützen. Hierfür wird der AIF die Berichterstattung jährlich um

- das HGB-Ergebnis,
- Erläuterungen, ob und in welchem Umfang die Auszahlungen bei einer HGB-Bilanzierung Kapitalrückzahlungen und Gewinnauszahlungen enthalten,
- das steuerliche Ergebnis,
- eine Wertermittlung des Anteils am AIF nach der DCF-Methode

erweitern. Die Erweiterung der Berichterstattung soll die Stiftung insbesondere bei der Beurteilung der Kapitalerhaltung und der Entscheidung zur Verwendung erhaltener Auszahlungen aus dem AIF unterstützen.



**Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug)**

# Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug)

**Die Anleger nehmen am Vermögen und am Gewinn und am Verlust der Investmentgesellschaft gemäß ihren bei der Investmentgesellschaft gehaltenen Kommanditanteilen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Unter anderem folgende wesentliche Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag und Ausgabeaufschlag) sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Es besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann nicht ordentlich gekündigt werden. Eine ausführliche Darstellung sämtlicher Risiken findet sich im Verkaufsprospekt in Kapitel „E. Risikohinweise“.**

## Allgemeines Prognoserisiko

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich interne Annahmen in der Zukunft als unzutreffend erweisen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der

Investmentgesellschaft positiv und/oder wie erwartet entwickelt. Es besteht das Risiko, dass das Konzept, die Immobilie zu halten und gewinnbringend zu vermieten und später zu veräußern, Umstände und Risiken nicht berücksichtigt, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt während der Beteiligungsdauer ergeben. Ferner besteht das Risiko, dass entweder das Konzept der Investmentgesellschaft und/oder die geplante Veräußerung der Immobilie zu optimistisch beurteilt oder Sachverhalte überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Die Investmentgesellschaft ist an ihre Investitions- bzw. Anlagestrategie gebunden; die Änderung der Anlagepolitik und der Anlagebedingungen ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Der Anleger trägt somit das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Das Vorstehende kann 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.

## 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.

## Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität) der Anteile an der Investmentgesellschaft

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Investmentgesellschaft sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit auf andere Personen nach Maßgabe der §§ 21 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 2034 bzw. – bei Verlängerung der Laufzeit – vor dem Ende der Verlängerung ausscheiden kann.

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

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

#### **Risiko aus Immobilieninvestitionen**

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden. Die Erträge der Investmentgesellschaft können sich verringern oder ausfallen, zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation von Mietern, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können. Der Standort und die Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie

überhaupt nicht, nur zu einem unter ihrem Wert liegenden Preis oder zeitlich verzögert veräußert werden kann.

#### **Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung**

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie, die an die Akkodis Germany GmbH fest bis Dezember 2031 vermietet worden 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit (zum Beispiel aufgrund einer außerordentlichen Kündigung des Mieters) endet. Auch in diesem Fall wäre die Investmentgesellschaft 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. 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 Leerstandzeiten hätte die Investmentgesellschaft

den Mietausfall und die anfallenden Nebenkosten zu tragen. Ebenso müsste die Investmentgesellschaft die mit einer Neuvermietung etwaig verbundenen Kosten (zum Beispiel Umbaukosten oder Maklervergütungen) tragen.

Der bis Dezember 2031 laufende aktuelle Mietvertrag enthält eine sogenannte Indexklausel, an die die Miete gekoppelt ist. Nach der vertraglichen Indexklausel ändert sich der aktuelle Mietzins automatisch zum 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals am 1. Mai 2023, 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 Mieterhöhung kleiner ausfällt als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt wie in der Prognoserechnung kalkuliert, oder im Fall einer dauerhaften negativen Inflation (Deflation) sogar die Miete sinkt.

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 Investmentgesellschaft 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 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 Investmentgesellschaft keine Versicherung in Anspruch nehmen kann, sondern auf den jeweiligen Mieter zurückgreifen muss. Entsprechendes gilt bei von Dritten verursachten Schäden. 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.

#### **Ausfallrisiko mangels Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung**

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

#### **Änderungen der Rechtslage**

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis, insbesondere der BaFin, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder einer etwaigen Objektgesellschaft oder sonstiger Beteiligten ändern. Dies kann zu einer Belastung mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes ändert oder die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits angerufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Dies kann wiederum dazu führen, dass einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft oder einer etwaigen Objektgesellschaft und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden mit der Folge einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Investmentgesellschaft.

#### **Risiken aus Desinvestition/ Rückzahlungszeitpunkt**

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

besteht das Risiko, dass der Käufer der Immobilie seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann.

#### **Platzierungs- und Liquidationsrisiko**

Wenn während der Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2023, die jedoch auch bis längstens 31. Dezember 2024 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. Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die zweite Tranche des Bankdarlehens nicht ausgezahlt. 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 sowie aus Fremdfinanzierungen) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, kann 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 9. August 2022, die Immobilie zu veräußern, diese ohne einen 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.

### Allgemeines steuerliches Risiko

Die Angaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften beruhen auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes veröffentlichten Anweisungen der Finanzverwaltung, der veröffentlichten Rechtsprechung und der zu diesem Zeitpunkt anwendbaren Steuergesetze. Es besteht das Risiko, dass sich durch künftige Änderungen in der Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung oder der Steuergesetzgebung eine ungünstigere steuerliche Belastung für den Anleger, ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen, ergibt.

**Der Anleger geht mit der unternehmerischen Beteiligung an der Investmentgesellschaft ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt (Stand: 12. Oktober 2022) im Kapitel „E. Risikohinweise“ inkl. etwaiger Aktualisierungen bzw. Nachträge zu entnehmen.**







#### **Datenschutz**

Die Hinweise zum Datenschutz der Paribus-Gruppe finden Sie in der Datenschutzerklärung, die im Bereich „Datenschutz“ auf der Internetseite [www.paribus.de](http://www.paribus.de) einsehbar ist.

#### **© Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Alle Rechte vorbehalten. Insbesondere dürfen Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste und Internet sowie Vervielfältigung auf Datenträgern wie CD-ROM oder DVD-ROM nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erfolgen.

#### **Bildrechte**

© Paribus-Gruppe/Fotograf Sebastian Dorbrietz

#### **Herausgeber**

Paribus Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
König Kontor| Königstraße 28  
22767 Hamburg

**Stand** 19. Juni 2023

**Telefon** +49 40 8888 00 6-0  
**Telefax** +49 40 8888 00 6-199  
**E-Mail** [info@paribus-kvg.de](mailto:info@paribus-kvg.de)  
**Internet** [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de)