



## Kurzanalyse

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



**Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.**

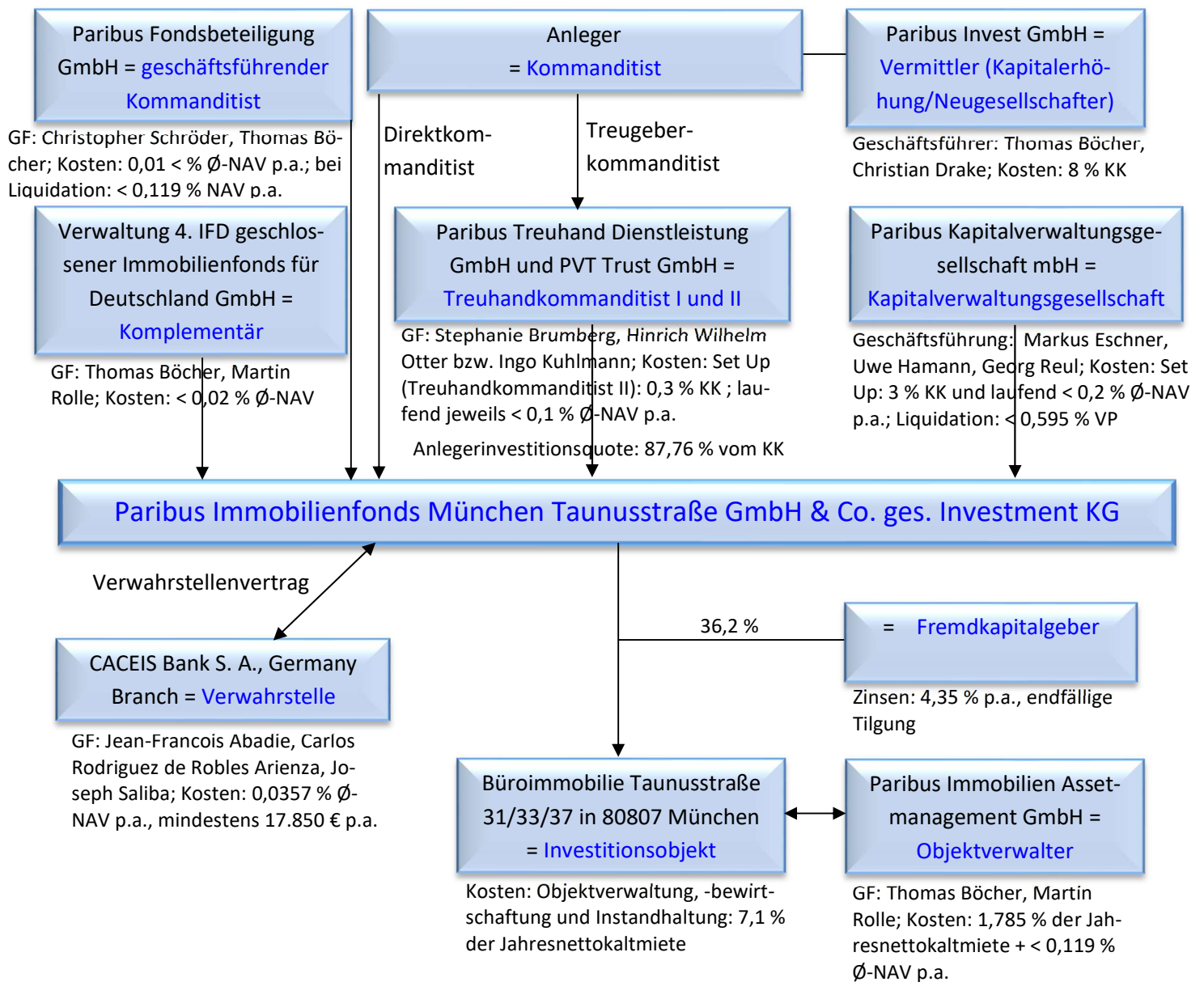
## Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment KG führt eine Investition in eine vollvermietete, moderne und nachhaltige Büroimmobilie in sehr guter Verkehrslage im Nord-Osten von München.

## Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	10/2022 – 12/2023; Verlängerungsoption bis 12/2024
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	Caceis Bank S.A., Germany Branch
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	nicht risikogemischt
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-8 Fonds
Investitionsobjekte	Büroimmobilie in 80807 München, Taunusstraße 31, 33, 37
Nutzungsarten	Büro (Schwerpunkt), Lagerflächen und Parkraum
Mindestbeteiligungssumme und Aufgeld	20 000 € und 5 % Agio
Haftsumme	5 % der Pflichteinlage
Stimmrecht	je 1000 € eine Stimme
Anteilklassen	Anteilklassse 1: verbleibende Gesellschafter (Altanleger) Anteilklassse 2: neu hinzutretende Gesellschafter
geplante Fondslaufzeit	31.12.2034; Verlängerungsoption bis 31.12.2039
Gesamtinvestitionsvolumen	60,843 Mio. €
Kommanditkapital (Neuanleger)	26 Mio. €
Kommanditkapital (Altanleger)	11,367 Mio. €
Fremdkapital und Konditionen	22 Mio. € zu 4,35 % Zinsen bis 12/2032
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	36,2 %
Investitionsquote Anlegerkapital	87,76 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	90,73 %
Einkaufsfaktor (Objektebene)	25,2
Einkaufsfaktor (Fondsebene)	28,7
Ausschüttungshöhe	4 % p.a.
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	100,3 %
Gesamtausschüttung	144,3 %
Mehrerlösverteilung	20 % an KVG ab einer Hurdle Rate von 4 %
Übertragungsmöglichkeit	zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung / persönlicher Steuersatz / steuerfreier Veräußerungserlös
approximierte Gesamtkostenquote	~ 0,45 %

## Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] < 0,45 % Ø-NAV

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, < = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Hinweis: eigene vereinfachte Darstellung; Quelle: Paribus Gruppe

## Konkrete Investitionsausgestaltung

Die Fondsgesellschaft führt ein ehemals in den geschlossenen Fonds Wölbern Deutschland 04 eingebrachtes Büroobjekt in der Taunusstraße 31, 33 und 37 in 80807 München als Anlageobjekt weiter fort. Insofern handelt es sich um ein Fortführungs- und Überführungskonzept in einen vollregulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung. Letztgenannter Punkt ist deswegen notwendig geworden, weil zum einen Altgesellschafter auszuzahlen und herauszulösen sind, die ihr Engagement zur damals prognostizierten Laufzeit beenden möchten. Zum anderen können sich Neuanleger zu dem heute gutachterlich festgestellten Gebäudewert von 54,875 Mio. € beteiligen, so dass im Sinne der Anlegergleichbehandlung der Unterschied zum im Juli 2010 eingebrachten Gebäudewert von 21,2 Mio. € aufzufüllen ist. Die bisherige Wertsteigerung kann logischerweise nur den Altanlegern zugutekommen. Durch das Überführungskonzept fallen hingegen die typischen Anschaffungsnebenkosten weg. Zugleich liegt eine belastbare Standort- und Objektgeschichte vor.

Das 2010 in massiver Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise errichtete fünfstöckige Gebäude mit einem weiteren Untergeschoss, welches als Tiefgarage (90 Stellplätze) und Lagerraum (709 qm) genutzt wird, weist eine Mietfläche von rund 7.765 qm aus. Das Objekt besitzt zusammen mit den oberirdischen Parkmöglichkeiten insgesamt 152 PKW-Parkplätze. Der Gebäudekörper besteht aus einem fünfgeschossigen Mittelflügel und zwei davon abgehenden ebenfalls fünfstöckigen Seitenflügeln, die einen halboffenen Hofraum umschließen. Das Gebäude weist zwei Gebäudeerschließungskerne und mehrere Eingänge auf. Auf Grund seiner Bauweise lässt das Gebäude eine flexible Nutzung mit zahlreichen Flächenteilungsmöglichkeiten zu. Durch die separaten Zugangskontrollen je Stockwerk können die Etagen im Rahmen einer Drittverwendung einzeln vermietet werden.

Die Liegenschaft ist vollständig an die Akkodis Germany GmbH bis zum 31.12.2031 vermietet. Bei dem Mieter handelt es sich um einen Dienstleister für (ausgelagerte) IT- und Ingenieurprojekte für Drittfirmen. Die Akkodis Germany GmbH ist eine Tochter der Akkodis Group AG, die über 50.000 Ingenieure und IT-Spezialisten an 30 Standorten beschäftigt und einen Jahresumsatz von vier Milliarden Euro generiert. Akkodis wiederum ist Teil der Schweizer Adecco Gruppe, die ein führender Personalienstleistungskonzern mit über 23,6 Milliarden Euro Umsatz ist. Von Seiten der Muttergesellschaft Akkodis Group AG liegt für die Absicherung der Mietzahlungen eine Patronatserklärung vor. Diese Erklärung ist auch dringend notwendig, da die Tochter für das Geschäftsjahr 2021 ein negatives Eigenkapital von 65 Mio. € aufweist, kurzfristige Verbindlichkeiten von 214 Mio. € hat und einen Bilanzverlust von 56 Mio. € vor sich herschiebt. Unter dem Bilanzstrich weist sie Miet- und Leasingverpflichtungen über 61 Mio. € aus. Die Muttergesellschaft erhält eine Creditreform-Bewertung mit einem Bonitätsindex von 282, was in der Risikoklasse III liegt und eine Ausfallwahrscheinlichkeit zwischen 0,7 % - 1,5 % impliziert. Darüber hinaus liegt eine Mietausfallversicherung in Höhe von 4,6 Mio. € vor.

Vermietet sind die Büroflächen für 23 €/qm, die Lagerflächen für 9,59 €/qm und ein Stellplatz für 113,87 – 136,64 € pro Monat. Da der Münchner Büromarkt Nordost in den letzten Jahren eine spürbare Aufwertung erfahren hat, schlägt sich dies auch in den Mietpreisen nieder. Vergleichbare Büroflächen in Lage, Ausstattungs- und Bauqualität sowie Energieeffizienz werden in einer Spanne von 16 bis 24 €/qm angeboten, in der Spitze 29 €/qm. Für das Jahr 2023 beträgt die Gesamtmiete rund 2,2 Mio. € und soll durch den vollindexierten Mietvertrag bis 2034 auf 3 Mio. € ansteigen, wobei eine jährliche Inflationsentwicklung von 2,5 % unterstellt wird. Da der Mietvertrag 2031 endet,

werden Anschlussvermietungs- und Incentivierungsleistungen notwendig werden. Hierfür wird im Jahr mit einer mietfreien Zeit bzw. ein Objekt leerstand von sechs Monaten einkalkuliert. Zusätzlich werden für Revitalisierungsmaßnahmen rund 2 Mio. € veranschlagt, welches durch ein weiteres Darlehen in Höhe von 2,75 Mio. € gegenfinanziert wird. Im Jahr 2034 wird mit einem Mietzins von 29,20 €/qm für Büro- und Laborflächen und mit 12,50 €/qm für Lagerflächen kalkuliert. Sollte sich die Jahresnettokaltmiete auf den anvisierten Betrag steigern lassen, reicht der kalkulierte Verkaufsfaktor von 20,5 aus, um das eingebrachte Eigenkapital zurückzuführen. Die Angemessenheit des indikativen Immobilienwertes in Höhe von 54,875 Mio. € wurde durch zwei Wertgutachten bestätigt. Durch das Überführungskonzept fallen keine weiteren Anschaffungsnebenkosten an. Somit ergibt sich eine Ankaufsrendite von 3,97 % oder dem 25,2-fach der anfänglichen Jahresnettokaltmiete auf Objektebene. Unter Einbeziehung der fondsinduzierten Kosten ergibt sich ein Einkaufsfaktor zum 28,7-fachen. Auf Grund der Lage, der zugrundeliegenden Miethöhe und des Gebäude- und Ausstattungsniveaus kann der Faktor als angemessen bezeichnet werden.

Bei der erstmaligen Fondskonzeptionierung im Jahr 2010 wurde bereits das Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz berücksichtigt. Die damalige Projektentwicklung erhielt das DGNB-Gütesiegel in Bronze. Auf Grund der nachhaltigen Bauweise und des vergleichsweise geringen Primärenergieverbrauches erfüllt das Objekt aktuell die Anforderungen eines Neubaus gemäß dem Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG 2020). Neben dem Energieverbrauch werden zudem die Treibhausgasemissionen in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten im Energieausweis dokumentiert. Dieser Wert befindet sich nach Abgleich mit dem im Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ publizierten Werten im EU-konformen Dekarbonisierungspfad. Um Nachhaltigkeitsaspekte auch zukünftig zu

berücksichtigen, werden jährlich netto 50.000 € als Rücklage eingestellt. Explizit darf die Immobilie nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.

Das Fondsobjekt befindet sich im Teilmarkt München-Nordost in sehr guter verkehrsgünstiger Lage. In fußläufiger Entfernung gelangt man u.a. zum BMW Forschungs- und Entwicklungszentrum. Nur etwa 400 Meter vom Objekt befindet sich die U-Bahn-Haltestelle „Frankfurter Ring“ mit Anbindung an das Münchener Nahverkehrsnetz. Der Hauptbahnhof mit Anschluss an das Fernverkehrsnetz ist damit in 11 Minuten erreichbar. Zudem befinden sich zahlreiche Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung. Mit Verlassen der ringförmigen Erschließungsstraße „Tanusstraße“ gelangt man auf den „Frankfurter Ring“, einer wichtigen vierspurigen Hauptverkehrsachse mit direkter Anbindung in nur wenigen Fahrminuten an die B13 (München-Ingolstadt), die A9 (München-Berlin) und die A99 (Autobahnring München) mit weiteren Autobahnanschlussstellen. Ebenfalls in kurzer Zeit ist die Münchener Hauptverkehrsader Mittlere Ring / Petuelring erreichbar. Der Flughafen München befindet sich nur 25 Fahrminuten vom Objekt entfernt, was auf Grund der normalerweise langwierigen Erreichbarkeit positiv herauszustellen ist. Auf Grund der sehr guten Verkehrsinfrastruktur, des Restaurants- und Nahversorgungsangebot in der unmittelbaren Umgebung, wie auch die über die Jahre festgestellte Aufwertung des gemischt genutzten Gewerbegebietes sowie der großen Nähe zu diversen Standorten des BMW-Konzerns, handelt es sich um einen nachgefragten Büroimmobilienstandort. Das Fondsobjekt bietet Büroangestellten eine angenehme und motivierende Arbeitsatmosphäre und kann sich der Konkurrenz durch Homeoffice und Remote-Work erwehren.

Der Belegenheitsstandort München ist einer der stärksten Wirtschaftsräume in der



Bundesrepublik und besitzt mit eines der höchsten Pro-Kopf-Einkommen. Nicht weniger als sechs DAX-Konzerne und weitere 19 Unternehmen aus dem M- und S-DAX haben hier ihren Firmensitz. Die Wirtschaftsstruktur ist auch auf Grund eines starken Dienstleistungssektors breit diversifiziert. Eine aktive Startup-Szene verbreitert und modernisiert kontinuierlich die Wirtschaftsstruktur. Die bayerische Landeshauptstadt rangiert als Wohn-, Arbeits- und Studienort stets auf den vordersten Plätzen. Auch in den nächsten Jahren soll das Bevölkerungswachstum rund 2 % p.a. betragen. Unter den sieben größten Städten weist München mit knapp 40 % Akademikeranteil einen Spitzenwert auf, weswegen insbesondere die Nachfrage nach zeitgemäßen

Büroarbeitsplätzen entsprechend hoch ist. Mit rund 21,2 Mio. qm Büroflächenbestand ist München der größte Büroimmobilienmarkt in Deutschland. Die Leerstandsquote beträgt aktuell rund 4,5 %, kommend von 1,4 % am Tiefpunkt 2019, was allerdings auch auf ein hohes Fertigstellungsvolumen auf Grund hoher Nachfrage zurückzuführen ist.

Die Fondsimmoblie ist ausstattungstechnisch, lagebezogen und in energetischer Hinsicht den Herausforderungen in einem sich veränderten Büro (-immobilien) Markt gewachsen. Das Fortführungskonzept und die Überführung in ein vollreguliertes Investmentprodukt überzeugen, zumal der Standort München auch weiterhin ein dynamisches Wachstum erwarten lässt.

GRUNDRISS DER FONDSIMMOBILIE (2. OBERGESCHOSS)



Bildquelle: Paribus Gruppe



## Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 3 Dauer und Geschäftsjahr	Grundlaufzeit bis 31.12.2034
§ 4 Gesellschafter	Beteiligungsmöglichkeit bis maximal 10 % des Nennkapitals bzw. der Stimmrechte
§ 7 Gesellschaftskapital	Bildung von zwei Anteilklassen für Alt- und Neugesellschafter; Haftsumme: 5 % der Pflichteinlage
§ 10 Informationsrechte	Kontrollrechte gemäß § 166 HGB
§ 11 Ausschuss der Nachschusspflicht und des Wettbewerbsverbotes und Haftung der Gesellschafter	keine Nachschusspflicht; keine Verlustausgleichsverpflichtung; Erfüllung des Abfindungsanspruchs gilt nicht als Rückzahlung der Einlage; keine Wettbewerbsbeschränkung Gesellschafter
§ 13 Geschäftsführung und Vertretung	Geschäftsführung allein durch geschäftsführenden Kommanditisten unter Abschluss eines Fremdverwaltungsvertrages (KVG)
§ 14 Anteilklassen und Gesellschaftervergütung	Kapitalkonto Ia: Pflichteinlagen von Altgesellschaftern Kapitalkonto Ib: Pflichteinlagen von Neugesellschaftern I und II Kapitalkonto II: Buchung von Gewinnen und Verlusten Kapitalkonto III: Buchung von Auszahlungen und Entnahmen Kapitalkonto IV: Buchung des Agios als Kapitalrücklage Kapitalkonto Va: Buchung des Neubewertungsergebnisses für die Altgesellschafter Kapitalkonto Vb: Buchung des nicht realisierten Ergebnisses Kapitalkonto VI: Sonderentnahmerecht der Altgesellschafter in Höhe von 150% der auf Kapitalkonto I verbuchten Pflichteinlage
§ 17 Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen	Gleichstellung der Anleger; Zahlung aus Schadensersatzklage aus 2014 wird nur innerhalb der Anlageklasse 1 verteilt; Sonderentnahmerecht wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient
§ 18 Beirat	nächste Beiratswahl 2024
§ 19 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	Gesellschafterversammlung oder schriftliches Umlaufverfahren; grundsätzlich einfacher Mehrheitsentscheid; 75 %iges Stimmquorum bei: Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft, Verkauf oder Übertragung aller oder wesentlicher Teile des Investmentvermögens; Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen; Änderung der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte und bisherigen Anlagegrundsätze nur mit zwei Drittel Mehrheit und Genehmigung der BaFin; außerordentliche Gesellschafterversammlungen mit mindestens 10 % der Stimmen
§ 20 Beteiligung der Treugeber an der Gesellschafterversammlung	Enthaltung der Treuhandkommanditistin bei fehlender Weisung
§ 21 Verfügung über Kommanditanteile	jeweils zum Ende oder Anfang eines Monats und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin
§ 23 Dauer der Investmentgesellschaft und Kündigung	Verlängerung der Grundlaufzeit durch einfache Mehrheit um bis zu vier Jahre; ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen
§ 25 Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung	Abfindung bei Ausscheiden in Höhe des Verkehrswertes des Kommanditanteiles (Summe der Kapitalkonten, außer Konto IV)
§ 27 Liquidation	Auflösung vor der Grundlaufzeit mit 75 %iger Mehrheit
§ 31 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Rechtswahl	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg; Anwendung von deutschem Recht

## SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ inhabergeführtes Emissionshaus mit großer Immobilienkompetenz</li> <li>◆ eigene Abbildung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette</li> <li>◆ sehr starke Assetmanagementleistung</li> <li>◆ eigenes kaufmännisches und technisches Property Management</li> <li>◆ vollreguliertes Produkt (AIF)</li> <li>◆ transparente Darstellung der Altfondshistorie und der Überführung in einen AIF</li> <li>◆ zwei Bewertungsgutachten</li> <li>◆ keine Anschaffungsnebenkosten</li> <li>◆ überzeugender Objektstandort mit sehr guter ÖPNV und PKW-Anbindung</li> <li>◆ modernes und energieeffizientes Bürogebäude (Erfüllung des GEG 2020)</li> <li>◆ vollindexierter Mietvertrag</li> <li>◆ hohe Drittverwendungsfähigkeit</li> <li>◆ ausführliche Objekt-, Mieter-, und Standortpräsentation</li> <li>◆ ausgewogene (Büro-) Marktdarstellung</li> <li>◆ Patronatserklärung Muttergesellschaft</li> <li>◆ kalkulierter Abschlag beim Objektverkauf</li> <li>◆ moderate Inflationsannahmen</li> <li>◆ hohe Eigenkapitalquote</li> <li>◆ hohe Liquiditätsreserve</li> <li>◆ Sensitivitätsanalyse</li> <li>◆ steuerfreier Veräußerungserlös</li> <li>◆ eingerichteter (Anleger) Beirat</li> <li>◆ sehr moderate Kostenstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ keine externe Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) / Durchsetzungsschwierigkeiten</li> <li>◆ Konzernverflechtungen und Interessenkonflikte</li> <li>◆ begrenztes laufendes Renditepotenzial durch fehlende Leerstandsflächen</li> <li>◆ kein repräsentativer Büroimmobilienstandort</li> <li>◆ schlechte Mieterbonität</li> <li>◆ keine Fremdkapitaltilgung</li> <li>◆ keine breite Mieterbasis (Ein-Mieter-Objekt)</li> <li>◆ keine Länder- und Standortdiversifikation</li> <li>◆ Fondsamortisation erst mit Exit</li> <li>◆ niedrige Hurdle Rate für erfolgsabhängige Vergütung</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Standort- und Lageverbesserungen der Immobilien</li> <li>◆ Mehrerlöse durch höhere Inflationsindexierungen als prospektiert (Basis: 2,5 %)</li> <li>◆ Mehrerlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten</li> <li>◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ politische Immobilienmarktinterventionen</li> <li>◆ weitere Gebäudeenergieanforderungen und ESG-Pflichten</li> <li>◆ weiter steigende Homeofficequote, New Work-Ansätze und veränderte Büroimmobilienutzung /-anforderungen</li> <li>◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Miet-/Preisrückgänge</li> <li>◆ geringere Inflationsentwicklungen</li> <li>◆ Anschlussfinanzierungsrisiken</li> <li>◆ Standort- und Lageverschlechterungen</li> <li>◆ Mieterbonitäts- und Insolvenzrisiken</li> <li>◆ wettbewerbsfähigere Konkurrenzobjekte</li> <li>◆ Anschlussvermietungs- und Leerstandsrisiken</li> <li>◆ steigende Regulierungskosten</li> <li>◆ Änderung des Steuerregimes</li> <li>◆ (weitere) Standortverschlechterung BRD</li> </ul>



## LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Vor-Ort-Begehung	ja
LSI-Management- und Beiratsgespräche	ja
LSI-Gebäudeversicherungsanalyse	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Präsentationsauswertung	ja
LSI-Research	ja

## LSI Fazit

LSI begleitet die vorliegende Fondsimmoblie auf Grund eines Eigenengagements seit 2011 sehr intensiv. Bisher hat der Standort als auch die Büroimmobilie in der Taunusstraße im Münchner Stadtteil Milbertshofen die an sie gehegten Erwartungen (über)erfüllt. Über die Jahre konnte sich LSI mehrfach von einem engagierten Assetmanagement als auch von einer vorbildlichen Anlegerverwaltung und Kommunikation überzeugen. Die Paribus Gruppe hat während der Übernahme einer Vielzahl der Fonds der früheren Wölbern-Gruppe eindrucksvoll unter Beweis gestellt, dass sie auch mit schwierigen Konstellation im besten Sinne der Anleger umzugehen weiß. Es ist zu erwarten, dass sich dieses hohe Engagement fortpflanzen wird, was angesichts der Veränderungen auf dem Büroimmobilienmarkt, veränderter Arbeitsformen, Rationalisierungen durch Künstliche Intelligenz und generellen Attraktivitätsverlusten der Bundesrepublik als Wohn- und Arbeitsort auch notwendig sein wird. Für die Zufriedenheit sowohl mit der Paribus-Managementleistung als auch mit dem konkreten Büroimmobilienobjekt sprechen ebenfalls die Investitionsfortführungsbestrebungen von über der Hälfte der Altanleger, die mit einem Beteiligungskapital von 11,5 Mio. € an dem Fonds auch weiterhin beteiligt bleiben.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen auf Grund von (geo-) politischen Veränderungen an Büroimmobilien stark gewandelt. Um die Mitarbeiterbindung und Firmenidentifikation auch zukünftig aufrechtzuerhalten, müssen heutige Liegenschaften in sehr guten und verkehrsgünstigen Lagen liegen, mit guter ÖPNV-Anbindung, flexiblen Raumkonzepten, Fitnessräumen, E-Bike- und E-Auto-Ladesäulen, moderner Gebäudetechnik, Glasfaseranschluss und mit hohen Nachhaltigkeitsstandards aufwarten. Das vorliegende Fondsobjekt erfüllt fast alle diese Anforderungen, weswegen problemlose Anschlussvermietungen zu erwarten sind. Für den erfahrenen Anleger, der sich gezielt mit einem Einmieter-Objekt in eine wirtschaftlich überdurchschnittlich prosperierende Region einkaufen möchte, ist das Anlageobjekt eine geeignete Möglichkeit, gleichwohl sich die starken Wertsteigerungen der Vergangenheit wohl nicht wiederholen lassen werden. Durch fehlende Anschaffungsnebenkosten und geringe laufende Gebühren sollte ein wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten sein.

## LSI Rating zum Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. ges. Investment KG:

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profiles

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



## Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.