



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.

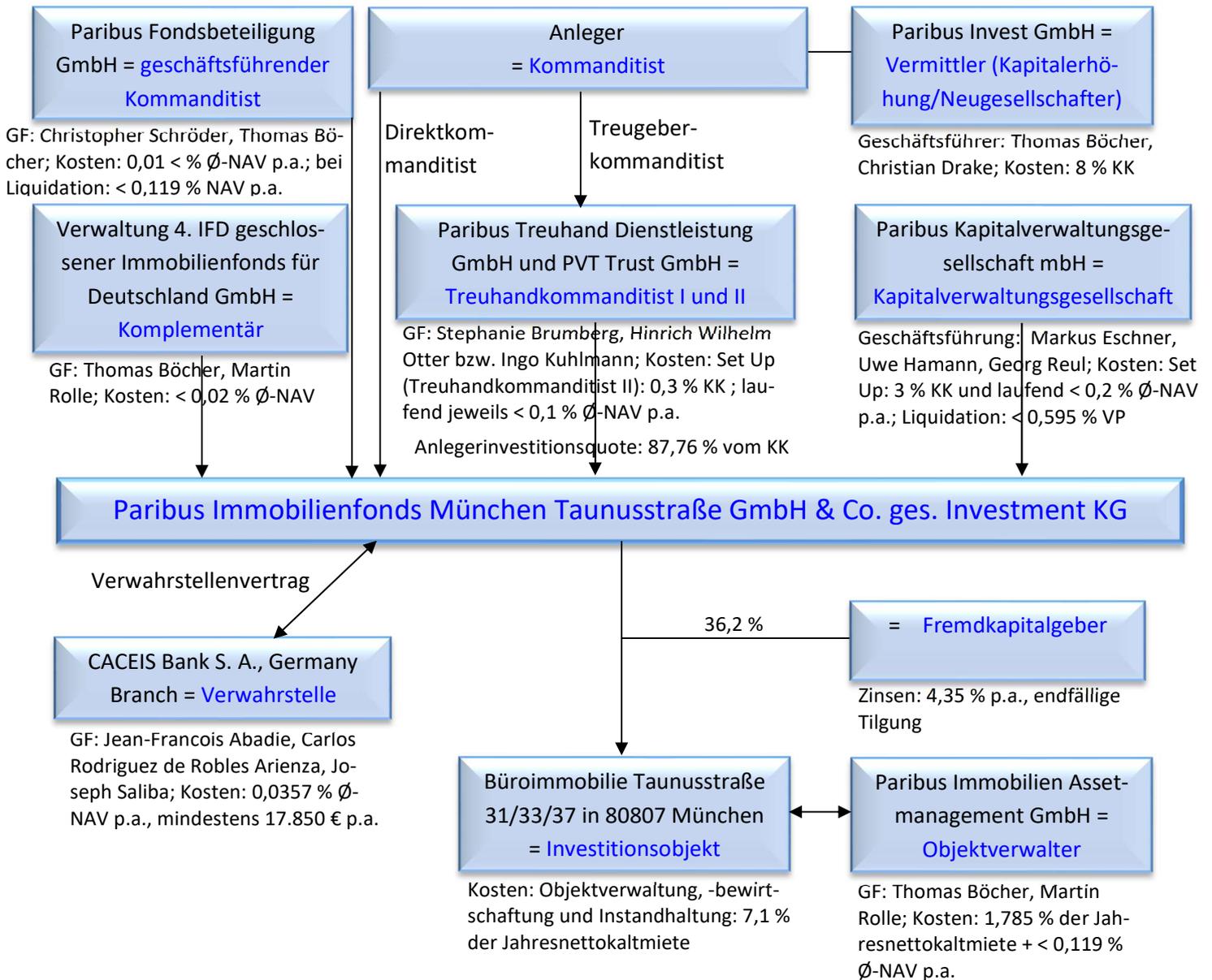
Executive Summary

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 Personaldienstleistungskonzern 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,