



## Kurzanalyse

### Paribus Immobilienfonds Technologiezentrum Berlin 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**.

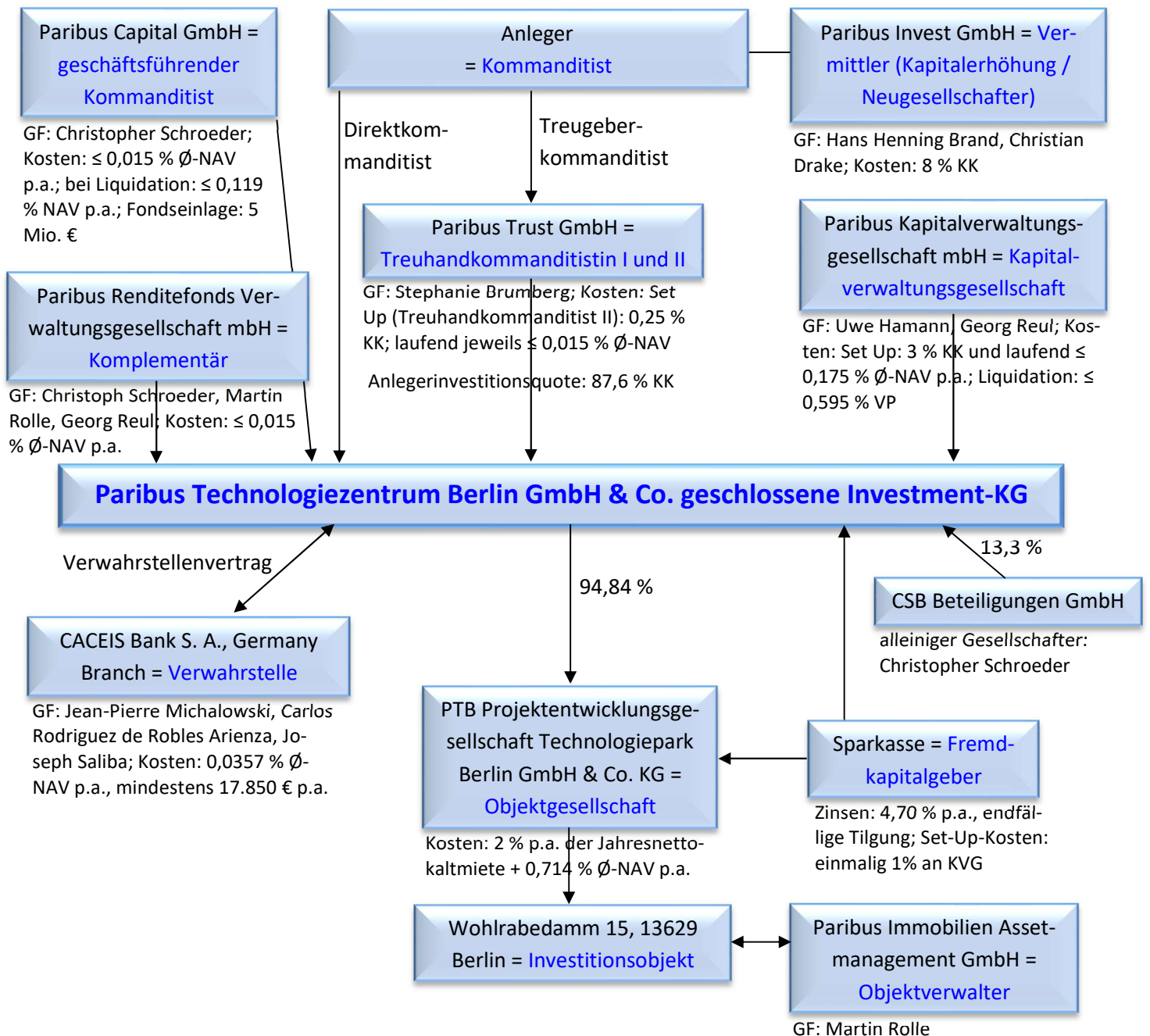
## Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment KG führt eine frühere Investition in eine vollvermietete, moderne und nachhaltige Büroimmobilie mit Forschungs- und Laborflächen in sehr guter Verkehrslage im Nord-Westen von Berlin im Bezirk Spandau, Stadtteil Siemensstadt in einem regulierten Rechtsrahmen fort.

## Fondsübersicht

|                                        | Rahmendaten                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emittent                               | Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment KG                                        |
| Emissionsphase                         | 08/2025 – 12/2026                                                                                              |
| 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                                                                                                |
| Investitionsobjekt                     | Büroneubau (2011); Bestandsgebäude (1963/1970)                                                                 |
| Objektadresse                          | Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin-Spandau (Siemensstadt)                                                           |
| Nutzungsarten                          | Büro (Schwerpunkt), Lagerflächen und Parkraum                                                                  |
| Mindestbeteiligungssumme und Aufgeld   | 20 000 € und 5 % Agio                                                                                          |
| Haftsumme                              | 5 % der Pflichteinlage                                                                                         |
| Stimmrecht                             | je 1000 € eine Stimme                                                                                          |
| Anteilsklassen                         | Anteilsklasse 1: verbleibende Gesellschafter (Altanleger)<br>Anteilsklasse 2: neu hinzutretende Gesellschafter |
| geplante Fondslaufzeit                 | 31.12.2036; Verlängerungsoption bis 31.12.2041                                                                 |
| Immobilienbewertung 2023               | 168,8 Mio. € (Mittelwert zweier Bewertungsgutachten)                                                           |
| Kommanditkapital (Neuanleger)          | 66,5 Mio. €                                                                                                    |
| Kommanditkapital (Altanleger)          | 47,035 Mio. € (nominal 29,36 Mio. € zu 160,2 % Wertansatz)                                                     |
| Fremdkapital (Fonds- & Objektebene)    | 81 Mio. € zu 4,7 % p.a. nos 12/2034                                                                            |
| Fremdkapitalquote                      | 40,7 %                                                                                                         |
| Investitionsquote Anlegerkapital       | 87,6 %                                                                                                         |
| Investitionsquote + Liquiditätsreserve | 91,82 %                                                                                                        |
| Einkaufsfaktor Objekt-/Fondsebene      | 15,7-fach / 17,1-fach                                                                                          |
| Verkaufsfaktor (Objektebene)           | 19,0-fach                                                                                                      |
| Ausschüttungshöhe                      | 6 % p.a. (2026-2034) und 7 % p.a. (2035-2036)                                                                  |
| Ausschüttungsrhythmus                  | jährlich                                                                                                       |
| Schlussausschüttung                    | Anteilsklasse 1: 109,8 %, Anteilsklasse 2: 112,4 %, Gesamt                                                     |
| Gesamtausschüttung                     | 177,4 %                                                                                                        |
| Mehrerlösverteilung                    | 20 % an KVG ab einer Hurdle Rate von 5 % p.a.                                                                  |
| 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



$\Sigma$  laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen]  $\leq 0,45\%$  Ø-NAV

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

Hinweis: eigene vereinfachte Darstellung; Quelle: Paribus Gruppe

## Konkrete Investitionsausgestaltung

Die Fondsgesellschaft führt einen ehemals in den geschlossenen Fonds Paribus BSH Berlin eingebrachtes Bürogebäude am Wohlrabedamm 15 in 13629 Berlin im Bezirk Spandau, Stadtteil Siemensstadt als Anlageobjekt weiter fort. Der Fonds Paribus BSH Berlin wurde 2010 aufgelegt und nunmehr als vollregulierter Alternativer Investmentfonds (AIF) namens Paribus Technologiezentrum Berlin fortgesetzt.

Neuanleger können sich zum per 31.12.2023 gutachterlich festgestellten Mittelwert von 168,8 Mio. € beteiligen (Anschaffungskosten Grundstück und Gebäude 2010: ~54 Mio. €). Das Wertgutachten wurde LSI vorgelegt. Technisch erfolgt die Beteiligung durch eine Kapitalerhöhung. Diese ist deswegen notwendig, weil Altgesellschafter abzufinden sind, die ihr Engagement zur damals prognostizierten Laufzeit beenden möchten. Mit über 80 % bleiben allerdings sehr viele Altgesellschafter am Objekt beteiligt, was für den bisherigen Beteiligungsverlauf und die Zukunftsaussichten des Objektes spricht. Zumal eine belastbare Standort- und Objekthistorie vorliegt. Die bisher erzielte Wertsteigerung seit 2010 kommt nur den Altanlegern zugute (~340 % des Nettoinventarwertes). Das 2011 erbaute Objekt wurde seinerzeit mit 52,4 Mio. € an Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Der Versicherungswert im Falle der Wiederherstellung der beiden Gebäude beläuft sich Ende 2024 auf 184,7 Mio.€.

Durch das Überführungskonzept fallen keine Anschaffungsnebenkosten an. Somit ergibt sich eine Ankaufsrendite von 6,37 %. Das Fondskonzept profitiert von den Marktverwerfungen seit Mitte 2022, dem gestiegenem Zinsniveau und dem Investorenfokus nach modernen, energieeffizienten Büroimmobilien, was einen Ankaufsfaktor zum 15-7-fachen bzw. eine relativ hohe Anfangsausschüttung ermöglicht. Paribus bleibt zusammen mit Partnern mit 25 % an dem Objekt beteiligt. Das unterstreicht die Identifikation mit dem Fondsobjekt.

Dass in 2011 in massiver Stahlbeton-Skelettbauweise errichtete siebengeschossige Hauptgebäude mit seinen sechs sechsgeschossigen Gebäudearmen (**Haus A**) weist eine Gesamtmietfläche von 28.458 m<sup>2</sup> aus. Davon entfallen 9.602m<sup>2</sup> auf Forschungs- und Laborflächen; der Rest sind Büroflächen. Das Gebäude weist drei Gebäudeerschließungskerne und mehrere Eingänge auf. Auf Grund seiner Bauweise lässt das Gebäude eine flexible Nutzung mit zahlreichen Flächenteilungsmöglichkeiten sowohl horizontal als auch vertikal zu. Es ist möglich, für jeden Gebäudeflügel im Rahmen einer späteren Drittverwendung eigene Zugänge zu schaffen. Die Forschungs- und Laborflächen sind ohne großen Aufwand rückbaubar. Die Fondsimmobile steht auf einem großzügigen Grundstück mit 37.195 m<sup>2</sup>, das Potenzial bietet, an dem bestehenden Hauptgebäude einen siebten Gebäuderiegel anzuschließen und weitere Flächen in zusätzlichen Gebäuden zu schaffen. Es existiert somit ein Nachverdichtungspotenzial für bis zu 40.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Eine entsprechend genehmigungsfähige Bebauungsstudie liegt bereits vor. Des Weiteren beherbergt das Gelände noch ein zweigeschossiges Büro- und Lagergebäude (**Haus B**) mit 8.459 m<sup>2</sup> aus den 1970er Jahren für Produkttests und Logistik. Auf diesem existiert bereits eine vormals fremdbetriebene Photovoltaikanlage. Das Objekt besitzt zudem 384 PKW-Stellplätze.

Das Objekt wurde laufend instandgehalten und bereits bei seiner Planung als nachhaltiger Gebäudekörper nach Green-Building-Standard realisiert. Trotz seiner 15 Jahre weist das Hauptgebäude (Haus A) das Erscheinungsbild eines Neubaus auf. Auf Grund der nachhaltigen Bauweise und des vergleichsweise geringen Primärenergieverbrauches erfüllt das Objekt die Anforderungen eines Neubaus gemäß dem Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG 2020). Die damalige Projektentwicklung erhielt ein Siegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) in der Kategorie Bronze. Zusammen mit dem Mieter wurde im Zuge der Mietvertragsverlängerung ein ESG-Maßnahmenkatalog über 15,1 Mio. € entwickelt, der bis Ende 2026 vollständig umgesetzt sein wird. So wird auf dem Dach des Haus A ein

Photovoltaikanlage installiert, die fremdbetriebene Photovoltaikanlage auf Haus B wurde erworben und alle Heiz- und Kühlanlagen werden auf Wärmepumpen umgestellt. Die Gebäudeleittechnik, Sprinkleranlagen und die Aufzugstechnik werden modernisiert. Der Objektzustand wird laut Gutachten zum Zeitpunkt der Analyse bereits als gut bis sehr gut beurteilt und nach den Maßnahmen sehr gut sein. Weiterhin wird die Objekt- und Lagequalität mit 4 von 5 möglichen Punkten bewertet.

Die Liegenschaft ist vollständig an die BSH Hausgeräte GmbH (BSH) bis zum 31.08.2036 vermietet. Die BSH ist seit 2015 eine 100%ige Tochter der Robert Bosch GmbH, die an dem Standort ihr weltweites Produktentwicklungs- und Kompetenzzentrum für Wäschepflege betreibt. Mithin handelt es sich um ein weitgehend konjunkturunabhängiges Geschäftsmodell. Die BSH ist ein weltweit führender Hersteller von Hausgeräten und Marktführer in Westeuropa. Als ehemaliges Joint-Venture von 1967 zwischen Bosch und Siemens zeigt das Unternehmen eine große Standorttreue und Identifikation, liegt es doch in der Siemensstadt, einem Ortsteil im Osten des Bezirks Berlin-Spandau. Die Firma Siemens ist hier seit 1911 ansässig und der Mieter BSH seit rund 70 Jahren. Der Mieter BSH hat das Gebäude 2011 erstbezogen und beschäftigt in dem Objekt rund 950 Mitarbeiter. Ihm wird von Creditreform eine überdurchschnittliche Bonität von 206 zugesprochen, was einer Ausfallwahrscheinlichkeit von nur 0,29 % bedeutet. Die Bosch Gruppe hat in 2025 mit ihren 57.000 Mitarbeitern einen Jahresumsatz von über 15 Mrd. € erlöst und ist entsprechend kapitalkräftig. Die weitere Anmietung hat BSH auch deswegen vorgenommen, da das Unternehmen keine Alternativflächen in ähnlicher Qualität, Größe und Lage finden konnte.

Vermietet werden die Flächen im Neubau (Haus A) für 24 €/qm, die Flächen im Bestandsgebäude (Haus B) für 7,50 €/qm und ein Stellplatz für 40 € pro Monat. Die Mietpreise treten mit Geltung des Anschlussmietvertrag ab 15. August 2026 in Kraft. Bei Eintritt des neuen Mietvertrags wird die Änderung des Verbraucherpreisindex vom Juli 2022 bis August 2026 aufgeholt und dabei mit 15,6 % kalkuliert. Vergleichbare Büroflächen in Lage, Ausstattungs- und Bauqualität sowie Energieeffizienz wurden in dem Stadtteil mit einer Miete von 23 bis 25 €/qm abgeschlossen und Stellplätze für 60-100 €/qm. Colliers gibt in einem Marktbericht für den Stadtteil Siemensstadt-Tegel über alle Büroqualitäten eine Mietspanne von 14-25 €/qm an. Laut Angermann Research wurden 2024 für Büroflächen in Cityrandlagen von Berlin im Durchschnitt 26,60 €/qm und Spitzenmieten von bis zu 43,50 €/qm aufgerufen.

Zum Zeitpunkt der Analyse gilt noch der alte Mietertrag aus 2010, weshalb der Mieter für den Neubau (Haus A) 11,60 €/qm, für das Bestandsgebäude (Haus B) 5,22 €/qm und für einen Stellplatz 25 € bezahlt. Für das Jahr 2026 beträgt die Gesamtmiete rund 9,142 Mio. € und soll durch den ab September 2027 vollindexierten Mietvertrag bis 2036 auf 13,2 Mio. € ansteigen, wobei eine jährliche Inflationsentwicklung von 2,5 % unterstellt wird. Im Jahr 2036 wird mit einem Mietzins von 29,20 €/qm für Büro- und Laborflächen und mit 12,50 €/qm für Lagerflächen kalkuliert, was als realistisch bewertet wird.

Da der Mietvertrag 2036 endet, werden Anschlussvermietungs- oder Incentivierungsleistungen notwendig werden. Hierfür wurden in Kalkulation ein Budget von 40,03 Mio. € unterstellt, was rund drei Jahresmieten entspricht. In der Vergangenheit hat der Mieter lange im Voraus seine Mietvertragswünsche geäußert, so dass Paribus einen ausreichenden Planungszeitraum hat. Etwaige spätere alternative Anschlussvermietungskonzepte liegen schon heute bereit. Für den aktuelle Anschlussmietvertrag wurde BSH 1,981 Mio. € an Mieterincentive gezahlt, die in die Büroraumoptimierung investiert werden. Der Mietvertrag ist als Double-Net-Vertrag ausgestaltet, bei dem der Mieter die Kosten der laufenden Instandhaltung übernimmt, ausgenommen Dach und Fach sowie die Verwaltungskosten des Objektes trägt.

Auf Grund dieser und weiterer Investitionen in das Gebäudeensemble setzt Paribus 2036 einen Faktor von 19-fachen der Jahresnettokaltmiete beim Verkauf an (Ankauf zum 15,7-fachen). Damit wird gleichzeitig der Aufwertung des Stadtteils Rechnung getragen, was den Verkaufspreis von 6.908 € pro qm rechtfertigen kann. Im Jahr 2036 wird mit einer Jahresmiete von 13,2 Mio. € gerechnet, was zu einem Verkaufspreis von 250 Mio. € führt. Auf Grund der Mietsteigerungen reicht bereits der Ankauksfaktor aus, um das eingesetzte Eigenkapital zurückzuführen. Angermann consult & valuation legt in seinem Bewertungsgutachten 2024 einen marktgerechten Vervielfältiger zum 22,5-fachen bei einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren zugrunde.

Der Stadtteil Siemensstadt erhält in den nächsten Jahren eine sehr starke Aufwertung. Hintergrund ist die Entwicklung des Quartiers Siemensstadt Square. Ein einstiges Industrieareal von Siemens mit teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand wird aktuell umgewandelt in ein lebendiges Multifunktionsgebiet, bestehend aus Wohnungen, modernen Büroflächen, Forschungseinrichtungen, Einzelhandel, sozialer Infrastruktur wie den Neubau einer Grundschule und zwei Kindergärten aber auch durch Schaffung von Freizeit- und Erholungsflächen. Zukünftig werden in dem Stadtquartier 40.000 Menschen wohnen und arbeiten. Ebenso wird ein 1980 bereits stillgelegter S-Bahn Streckenabschnitt wieder revitalisiert und in das Berliner Nahverkehrsnetz eingebunden. Durch die Reaktivierung der sog. Siemensbahn bis 2029 erhält der Stadtteil gleich vier neue S-Bahn-Haltepunkte und halbiert die Fahrzeit nach Berlin Mitte. Der Siemenskonzern wird selber 750 Mio. € von dem Gesamtentwicklungskosten von 4,5 Mrd. € investieren. Das Fondsobjekt wird von den Infrastrukturmaßnahmen und der neuen S-Bahnanbindung unmittelbar profitieren. Es liegt gerade einmal 600 Meter von dem neuen Quartier Siemensstadt Square entfernt. Der Berliner Senat hat beschlossen, den Wohnanteil zu Lasten von Büroflächen annähernd zu verdoppeln, so dass nun weniger moderne Büroflächen in dem Stadtteil auf den Markt kommen, wovon das Objekt profitiert wird. Attraktiv ist das Gebäude auch deshalb, weil es sich in direkter Wasserlage am Spreeufer befindet.

Auch die Verkehrsan- und Einbindung sind sehr gut. Direkt vor dem Objekt entfernt befindet sich eine Bushaltestelle. 600 Meter sind es zum nächsten U-Bahnhof „Siemensdamm“ und in 25 Fahrminuten lässt sich der Berliner Hauptbahnhof mit Anschluss zum Fernverkehrsnetz erreichen. Zukünftig wird der S-Bahnhof Wernerwerk der neu reaktivierten Siemensbahn ebenfalls für einen Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz sorgen. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur 1,6 km vom Objekt entfernt, so dass auch die schnelle Erreichbarkeit durch den Individualverkehr gegeben ist. 5,2 km sind es zum ICE-Bahnhof Berlin-Spandau, 9 km ist das Stadtzentrum entfernt und in 45 Fahrminuten lässt sich der Hauptstadtflughafen BER erreichen. Auf Grund der sehr guten Verkehrsinfrastruktur, des zukünftigen S-Bahn-Anschlusses, des Restaurant- und Nahversorgungsangebots in der unmittelbaren Umgebung, wie auch über die bevorstehende Aufwertung des Stadtteils 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 Fondsstandort Berlin ist einer der größten Stadtökonomien in Europa mit rund 3,9 Mio. Einwohnern. Sowohl bei Immobilieninvestoren als auch bei Start-Ups belegt Deutschlands Hauptstadt regelmäßig einer der vordersten Plätze im europäischen Ranking. Seit 2010 entwickelt sich die Metropole zu einem internationalen Zentrum für innovative Firmengründer. Innerhalb Europas ist Berlin seit 2015 eines der wichtigsten Orte für Wagniskapital. Auch im Städteranking ergattert die Stadt regelmäßig gute Platzierungen, was ihrem Internationalisierungsgrad, ihrem vielfältigen Arbeitsplatz- und Freizeitangebot sowie ihrer allgemeinen Lebensqualität zuzuschreiben ist. Nach der Wiedervereinigung 1990 hat die Wirtschaft Berlins einen tiefgreifenden Strukturwandel durchlaufen. Das ökonomische Schwer-

gewicht verlagerte sich vom produzierenden Sektor hin zur Dienstleistungswirtschaft mit hoher Wertschöpfung. Die Industrie durchlief einen Erneuerungsprozess von arbeits- hin zu wissensintensiver Produktion. Die Arbeitslosenquote ist über zwei Jahrzehnte konsequent gesunken, während der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der höchste Zuwachs unter allen deutschen A-Städten gewesen ist. Zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen in Berlin gehören heutzutage die Kreativ- und Kulturwirtschaft, der Tourismus, die Biotechnologie und Gesundheitswirtschaft mit Medizintechnik und pharmazeutischer Industrie, die Informations- und Kommunikationstechnologien, die Bau- und Immobilienwirtschaft, der Handel, die Optoelektronik, die Energietechnik sowie die Messe- und Kongresswirtschaft. Die unterschiedlichen Wirtschaftszweige fragen moderne, energieeffiziente und gut gelegene Büro-, Labor- und Produktionsflächen nach. Gemäß Wüst Partner befindet sich Berlin bei Büro und Handel auf dem ersten Platz.

Berlin rangiert als Wohn-, Arbeits- und Studienort stets auf den vordersten Plätzen. Laut Senatsverwaltung wird Berlin einwohner technisch bis 2040 weiter wachsen und dann die 4 Millionenmarke überschritten haben. Rund 42 % der Berliner zählen zur Gruppe der Hochqualifizierten, die ein Studium absolviert haben oder einen Meisterbrief/technischen Abschluss besitzen, was die Nachfrage nach zeitgemäßen Büroarbeitsplätzen begünstigt. Allgemein beläuft sich der tertiäre Sektor in der Stadt auf rund 80 % der Wertschöpfung. Mit rund 23,9 Mio. qm Büroflächenbestand zählt Berlin zu den größten Büroimmobilienmärkten in Deutschland, der im Durchschnitt für 25,80 € pro qm vermietet ist. Der Büroleerstand in Berlin ist im ersten Quartal 2026 auf 8,4 % gestiegen, was über 1,94 Mio. qm an kurzfristig verfügbare (ältere) Bürofläche entspricht. Die Baufertigstellungszahlen sind seit 2023 rückläufig, so dass der Leerstand im Zeitablauf wieder sinken sollte, zumal sich Berlin weiterhin als attraktiver Investitionsstandort präsentiert und ein Nachfrageüberhang nach modernen Büroflächen besteht.

Die Fondsimmobilie ist ausstattungs-technisch, lagebezogen und in energetischer Hinsicht den Herausforderungen an dem sich veränderten Büro (-immobilien) Markt gewachsen. Das Fortführungskonzept und die Überführung in ein vollreguliertes Investmentprodukt überzeugen, zumal der Stadtteil Siemensstadt vor einer starken Aufwertung steht.



## Gesellschaftsvertrag

| Regelungen (Auszug)                                                                             | Ausgestaltung (Auszug)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 10 Informationsrechte                                                                         | jüngster Nettoinventarwert auf der Internetseite <a href="http://www.paribus-kvg.de">www.paribus-kvg.de</a> ; Kontrollrechte (Einsichtsrecht) 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 geschäftsführende Kommanditistin unter Abschluss eines Fremdverwaltungsvertrages (KVG); Zustimmung der Gesellschafterversammlung bei Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken oder Beteiligungen, Gewährung von Darlehen von mehr als 1 Mio. €, Verkauf des Gesellschaftsvermögens; Erteilung einer Generalvollmacht an Kommanditistin und die KVG ohne Zustimmung möglich                                                                                                                                                                                                         |
| § 14 Anteilklassen und Gesellschaftervergütung                                                  | Kapitalkonto Ia: Pflichteinlagen von Altgesellschaftern<br>Kapitalkonto Ib: Pflichteinlagen von Neugesellschaftern I und II<br>Kapitalkonto II: Buchung von Gewinnen und Verlusten<br>Kapitalkonto III: Buchung von Auszahlungen und Entnahmen<br>Kapitalkonto IV: Buchung des Agios als Kapitalrücklage<br>Kapitalkonto Va: Buchung des Neubewertungsergebnisses für die Altgesellschafter aus dem Übergang von HGB auf KARBV<br>Kapitalkonto Vb: Buchung des nicht realisierten Ergebnisses<br>Kapitalkonto VI: Sonderentnahmerecht der Altgesellschafter i.H.v. 180 % der auf Kapitalkonto Ia verbuchten Pflichteinlage |
| § 17 Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen                                 | Ergebnisverteilung innerhalb der Anlageklassen im Verhältnis des Kapitalkontos Ia und Ib zu ihren Summen; Ergebnisverteilungsgleichstellung der Anleger über die Platzierungsphase; Zurechnung von Verlusten auch bei Übersteigen der Pflichteinlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| § 18 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 bisherigen Anlagegrundsätze, der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte nur mit zwei Drittel Mehrheit und Genehmigung der BaFin; außerordentliche Versammlungen mit mind. 10 % der Stimmen                                 |
| § 19 Beteiligung der Treugeber an der Gesellschafterversammlung                                 | Enthaltung der Treuhandkommanditistin bei fehlender Weisung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| § 20 Verfügung über Kommanditeinlage                                                            | Verfügung zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| § 22 Dauer der Investmentgesellschaft und Kündigung                                             | Verlängerung der Grundlaufzeit (31.12.2035) durch einfache Mehrheit um bis zu vier Jahre; keine ordentliche Kündigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| § 23 Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern                                             | Ausscheiden bei Privatsolvenzverfahren oder Ablehnung mangels Masse, Kündigung durch Dritten bei Pfändung, Pfändung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| § 24 Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung                                                     | Abfindung bei Ausscheiden in Höhe des Verkehrswertes des Kommanditanteiles (Summe der Kapitalkonten, außer Konto IV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| § 26 Liquidation                                                                                | Auflösung vor Grundlaufzeit mit 75 %iger Mehrheit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| § 30 Erfüllungsort, Gerichtsstand                                                               | Erfüllungsort und Gerichtsstand: Hamburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 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>◆ transparente Darstellung der Altfondshistorie und der Überführung</li> <li>◆ keine Anschaffungsnebenkosten</li> <li>◆ überzeugender Objektstandort mit sehr guter ÖPNV und PKW-Anbindung</li> <li>◆ bonitätsstarker, konjunkturresistenter Mieter mit jahrelangem Standortbezug</li> <li>◆ modernes und energieeffizientes Bürogebäude (Erfüllung des GEG 2020)</li> <li>◆ vollindexierter Mietvertrag</li> <li>◆ Drittverwendungsfähigkeit</li> <li>◆ Nachverdichtungspotenzial</li> <li>◆ ausführliche Objekt-, Mieter-, und Standortpräsentation</li> <li>◆ ausgewogene (Büro-) Marktdarstellung</li> <li>◆ hohe Eigenkapitalquote</li> <li>◆ hohe Eigenbeteiligung der Paribus Gruppe</li> <li>◆ hohe Liquiditätsreserve</li> <li>◆ Sensitivitätsanalyse</li> <li>◆ steuerfreier Veräußerungserlös</li> <li>◆ sehr moderate Kostenstruktur</li> <li>◆ Stimmenthaltung der Treuhänderin bei fehlender Weisung</li> <li>◆ niedriges Quorum für Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlung</li> <li>◆ ausführlicher Verkaufsprospekt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ keine externe Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) / Durchsetzungsschwierigkeiten</li> <li>◆ Konzernverflechtungen und Interessenkonflikte (Anteilsmassierung bei Herrn Christopher Schroeder)</li> <li>◆ Anteilsmajorisierung bei einem Anleger</li> <li>◆ begrenztes laufendes Renditepotenzial durch fehlende Leerstandsflächen</li> <li>◆ keine Fremdkapitaltilgung</li> <li>◆ keine breite Mieterbasis (Ein-Mieter-Objekt)</li> <li>◆ keine Länder- und Standortdiversifikation</li> <li>◆ fehlende Regulierung der Objektgesellschaft</li> <li>◆ hoher möglicher Auslagenanspruch der KVG bei Veräußerung auf dem Zweitmarkt</li> </ul>       |
| Chancen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Risiken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Standort- und Lageverbesserungen der Immobilien</li> <li>◆ positive Ausstrahlungseffekte durch das neue Quartier Siemensstadt Square</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</li> <li>◆ weiter steigende Homeofficequote, New Work-Ansätze und veränderte Büroimmobilienutzung /-anforderungen / Obsoleszenz</li> <li>◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Miet-/Preisrückgänge</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> </ul> |

## LSI Analyseprozess

| LSI Sachwertanalyseprozess      |    |
|---------------------------------|----|
| LSI-Managementgespräche         | Ja |
| LSI-Analyse Bewertungsgutachten | Ja |
| LSI-Analyse Siemensstadt Square | Ja |
| LSI-Leistungsbilanzanalyse      | Ja |
| LSI-Präsentationsauswertung     | Ja |
| LSI-Research                    | Ja |

## LSI Fazit

Erneut hat die Paribus Gruppe einen vormals unregulierten Fonds in einen Alternativen Investmentfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch überführt. Der Anbieter hat durch einige Vorgängerfonds eine gewisse Übung und in der Vergangenheit bereits belastbare Fondsfortführungskonzepte erfolgreich umgesetzt. Gegen die Beendigung des Altfonds bzw. den Verkauf des Fondsobjektes sprachen das relativ junge Gebäudealter, der nahezu neuwertige Zustand, laufende Instandhaltungsarbeiten, die hohe Standorttreue des Mieters, der Abschluss eines neuen Mietvertrages mit deutlich höherem Mietpreis und die guten Zukunftsperspektiven. Zudem wird mit dem Mieter ein ESG-Maßnahmenpaket bis Ende 2026 umgesetzt. Dadurch wird die Fondsimmoblie zukunfts-fähig positioniert. Durch die Entwicklung des Quartiers Siemensstadt Square steht der gesamte Stadtteil vor einer Aufwertung, von dem das nur 600 Meter entfernte Fondsobjekt ebenso profitieren wird. Durch die Reaktivierung der stillgelegten Siemensbahn erhält das Objekt mittelfristig eine fußläufig erreichbare S-Bahn-Station und damit eine unmittelbare Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz sowie eine beträchtliche Fahrzeitverkürzung in die Innenstadt. Anders als ursprünglich geplant beherbergt die Siemensstadt Square weniger Büroflächen, dafür mehr Wohnungen. Zusammen mit den geringeren Bauaktivitäten läuft der Markt in einen lokalen Nachfrageüberhang hinein, gleichwohl sich der Büroleerstand in Berlin auf 8,4 % beläuft. Die hohe Zukunftsfähigkeit des Fondsobjektes wird durch den hohen Verbleib der Altgesellschafter als auch die Beteiligung der Paribus Gruppe mit 25 % an der Fondsgesellschaft unterstrichen.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an Büroimmobilien stark gewandelt. Um die Mieterbindung auch zukünftig zu gewährleisten, müssen heutige Liegenschaften in sehr guten und verkehrsgünstigen Lagen liegen, mit guter ÖPNV-Anbindung, flexiblen Raumkonzepten, moderner Gebäudetechnik, Glasfaseranschluss, Mieterannehmlichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien aufwarten. Das vorliegende Fondsobjekt erfüllt diese Anforderungen. Für den erfahrenen Anleger, der sich gezielt mit einem Ein-Mieter-Objekt in einen aufstrebenden Berliner Stadtteil in überdurchschnittlicher Lage einkaufen möchte, ist das Anlageobjekt eine geeignete Möglichkeit. Positiv hervorzuheben sind die fehlenden Anschaffungsnebenkosten, die geringen Gebühren und das Nachverdichtungspotenzial.

## LSI Rating zum Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. ges. Investment KG: gut +

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 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 verfassungsrechtlich 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. Vereinzelte Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.