

FACT SHEET

PARIBUS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

MARKETING
ANZEIGE

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

ÜBER PARIBUS

EXPERTISE



Historie

Über 22-jährige Erfahrung
(Ø gewichteter Gesamtmittelrückfluss
abgeschlossener Investments: 279,0%).¹

VERLÄSSLICHKEIT



Investoren

Langjährige Erfahrung in der
Zusammenarbeit mit privaten und
institutionellen Investoren.

KOMPETENZ



Asset Gewerbe

Asset Management für
28 Gewerbeimmobilien im
In- und Ausland.



Investitionsvolumen

3,4 Mrd. € historisches
Gesamtinvestitionsvolumen
im Immobilienbereich.



KVG

Eigene voll regulierte
Kapitalverwaltungsgesellschaft mit
hohem Risikomanagement-Standard.



Mitarbeiter

Hohe Qualität dank
fundiertem Fachwissen
der Mitarbeiter.

VORTEILE DES INVESTMENTS

INVESTMENT, STRUKTUR UND IMMOBILIE



Attraktives Risiko-Rendite-Profil

- Langfristig als Technologiezentrum vollständig an die **BSH Hausgeräte GmbH** vermietet
- Deutscher Top-7-Büroimmobilienstandort Berlin
- Bereits begonnene Quartiersentwicklung „Siemensstadt Square“
- Liquiditätsstarker Mietvertrag

Beteiligungsstrategie

- Im Zuge einer Kapitalerhöhung werden Neugesellschafter aufgenommen
- Beteiligung direkt am Objekt (Assetmanagement seit 2010 durch Paribus)
- Haltedauer über 10 Jahre mit dem Ziel eines steuerfreien Veräußerungsgewinns

Immobilienhighlights

- Gemeinsam mit dem Mieter entwickelter ESG-Maßnahmenplan, der bis Ende 2026 umgesetzt werden soll
- Direkt an der Spree im Stadtteil Siemensstadt im Berliner Bezirk Spandau
- Flexible Grundrisse erlauben es, die Flächen an unterschiedliche Nutzungsbedarfe anzupassen

¹ Keine Fremdmandate. Die Auszahlungen sind bezogen auf den Beteiligungsbetrag exkl. Ausgabeaufschlag und verstehen sich vor Steuern. Die vergangene Wertentwicklung aufgelöster Fonds ist kein Indikator für die zukünftige Entwicklung bestehender und neuer Fonds.

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Grundstücksadresse	Wohlrabadamm 15, 13629 Berlin (Siemensstadt)
Grundstücksgröße	37.195 m ²
Mietfläche	36.917 m ²
Mieteinnahmen (netto) ²	- Hauptgebäude: 682.992,00 Euro (24,00 Euro/m²) - Nebengebäude: 63.442,50 Euro (7,50 Euro/m²) 384 PKW-Außenstellplätze: 15.360,00 Euro (40,00 Euro/Stellplatz) - Nettokaltmiete gesamt: 761.794,50 Euro
Hauptgebäude	- Baujahr 2011 6 - 7-geschossiges Büro- und Forschungsgebäude - Büro (Einzel- und Großraum), Kantine, Empfang, Sonstiges: 18.856 m² - Forschung und Entwicklung: 9.602 m²
Nebengebäude	- Baujahr 1963/70 2-geschossiges Büro- und Logistikgebäude: 8.459 m²
Drittverwendungsfähigkeit	3 Erschließungskerne (Treppenhäuser, Lasten- & Personenaufzüge) - Umwidmung der Laborflächen zu Büroflächen mit geringem Aufwand möglich und statisch vorgesehen

SIEMENSSTADT SQUARE - OBJEKT UND LAGE

Gebäude und Flächen



1 Mio. m²

Bruttogeschossfläche

190.000 m²

Produktionsfläche

Ca. 250.000 m²

denkmalgeschützter

Gebäudebestand

2.700 Wohnungen

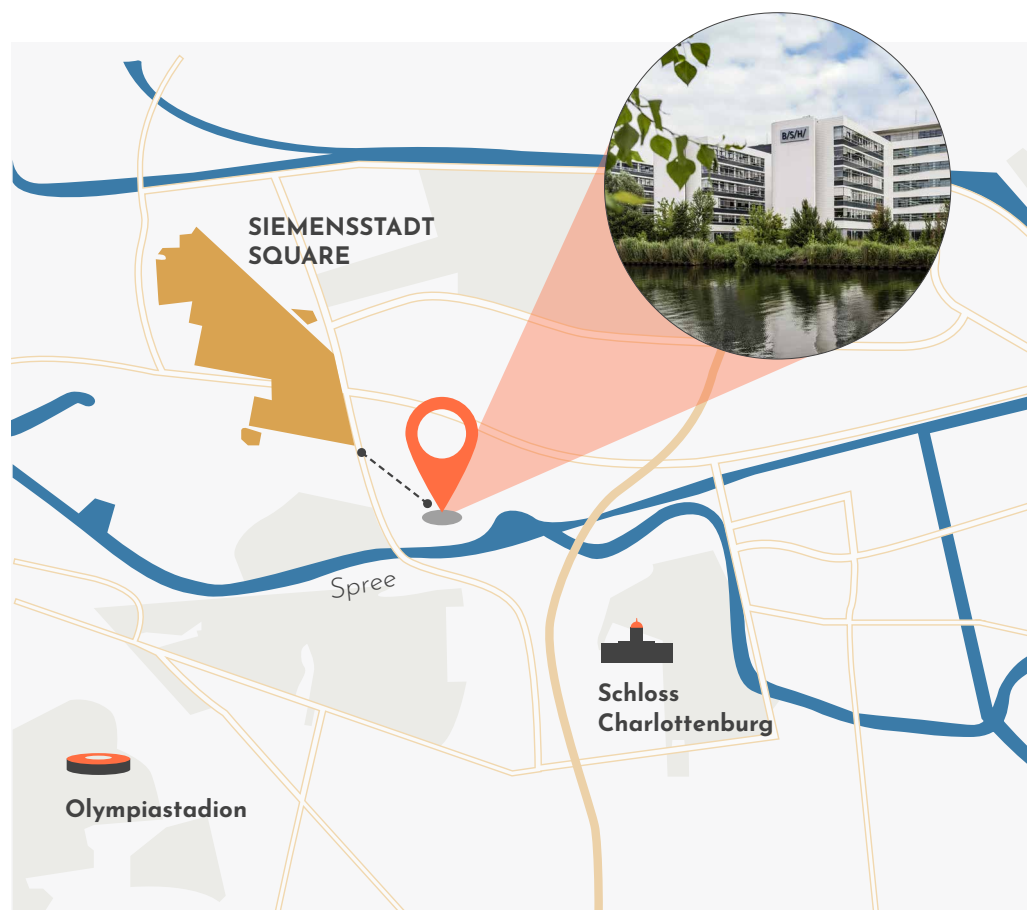
davon ca. 30,0% mietpreisgebunden

Ca. 6.000

Bewohner

100.000 m²

öffentliche Flächen, entwickelt
und übergeben von Siemens



●-●-● **600 Meter**
Entfernung zum Quartier
„Siemensstadt Square“.

 **Spree**
Das Objekt besitzt direkte
Wasserlage in Berlin-Spandau.

² Vertraglich fixierte Miete ab August 2026 vor Indexierung. Jährliche Anpassung zu 100,0% an den Verbraucherpreisindex.



Paribus Technologiezentrum Berlin

NACHHALTIGKEIT

- Gebäude nach Green-Building-Standards realisiert
- Ergänzung der Energieversorgung durch erneuerbare Energien
- Umstellung aller Heiz- und Kühlanlagen auf Wärmepumpen
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Standort mit globalen Kompetenzzentren und Unternehmensbereichen (u. a. Qualitätsmanagement, Production Engineering, Purchasing, Digital Services, HR, Business Administration)

WESENTLICHE RISIKEN

DER BETEILIGUNG

- Verlust der Einlage inkl. aller Nebenkosten des Erwerbs
- Nicht nachhaltige Mieteinnahmen mit möglicher Wertminderung und erschwerter oder verzögerter Veräußerung
- Unsicherheit der Anschlussvermietung nach 2036 mit möglichem Leerstand und daraus resultierendem Totalverlust des eingesetzten Kapitals
- Schadensersatzleistung durch den Anleger
- Eine Rückzahlung von Auszahlungen der Investmentgesellschaft
- Haftung des Anlegers mit dem sonstigen Privatvermögen
- Steuerzahlungen bezüglich sonstiger Grundstücke des Anlegers
- Andere Steuerzahlungen auf der Ebene des Anlegers, denen keine Auszahlungen gegenüberstehen
- Verpflichtungen aus einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft
- Verlust des Steuerbegünstigungsstatus bei Stiftungen als Anleger

Das maximale Risiko dieser Beteiligung besteht somit in dem vollständigen Verlust der Kapitalanlage (Beteiligungsbetrag) und aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage angefallenen Kosten. Soweit eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanziert sein sollte, drohen dementsprechend weitere Vermögensnachteile.

Die Realisierung des Maximalrisikos durch Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögensminderungsrisiko kann zu einer Zahlungsunfähigkeit sowie einer Insolvenz der Anleger führen (Maximalrisiko). Eine ausführliche Darstellung sämtlicher Risiken findet sich im Verkaufsprospekt in Kapitel E. „Risikohinweise“.

FONDS IM ÜBERBLICK

Mindestbeteiligung, Ausgabeaufschlag	20.000,00 Euro (zzgl. bis zu 5,0% Ausgabeaufschlag)
Platzierungsphase	Bis zum 31. Dezember 2026
Gutachterlicher Immobilienwert	170.000.000,00 Euro ermittelt zum 31.12.2024
Geplantes Eigenkapital durch Neugesellschafter	66.500.000,00 Euro
Bewertetes Eigenkapital verbleibender Altgesellschafter	47.035.000,00 Euro
Geplantes Fremdkapital	79.942.000,00 Euro
Rechnerischer Ankaufsfaktor	15,7 Jahresmieten ³
Prognostizierte Auszahlungen p.a. ⁴	Durchschnittliche Auszahlungen 6,2% (beginnend mit 6,0% für 2026 und ansteigend auf 7,0% erstmalig ab 2035) IRR 6,6% p.a. gem. BiB
Laufzeit	Ca. 11 Jahre (bis 31. Dez. 2036) geplant + Verlängerung bis zu vier Jahre möglich
Prognostizierter Verkaufsfaktor ⁴	19,0-fache Jahresmiete (prognostiziert) zum Zeitpunkt des Verkaufs
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss ⁴	Zwischen 143,5% und 209,6% des Beteiligungsbetrages, im prognostizierten Gesamtmittelrückfluss Basisszenario 177,4% vor Steuern ⁴

FINANZKENNZAHLEN

(NACH KOSTEN & GEBÜHREN, VOR STEUERN)

15,7

Multiplikator
Ankauf³

19,0

Multiplikator
Verkauf⁴

> 6,2 %

Durchschnittliche Auszahlung
p.a. vor Steuern⁴

143,5 %

Gesamtmittelrückfluss
Negativ-Szenario⁴

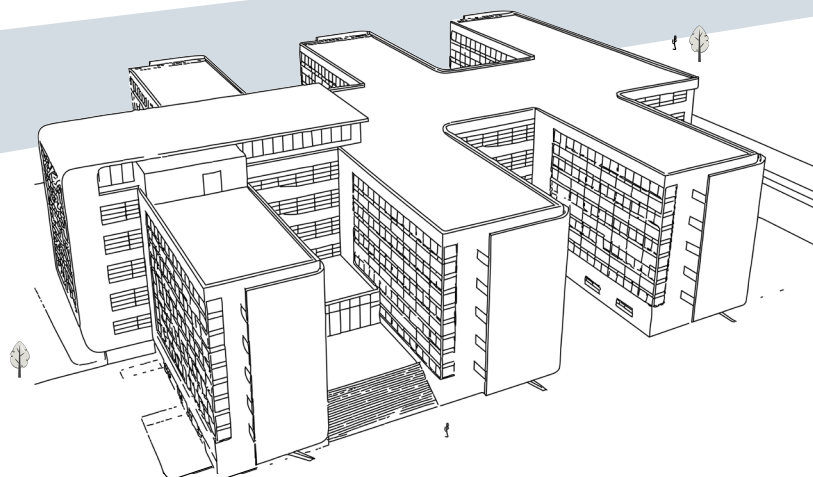
177,4 %

Gesamtmittelrückfluss
Prognose⁴

209,6 %

Gesamtmittelrückfluss
Positiv-Szenario⁴

Spre



³ Der vertraglich fixierten Miete für August 2026.

⁴ 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.

