

Nachtrag Nr. 1

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

Nachtrag Nr. 1 vom 19. Juni 2023 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 nebst der Aktualisierung Nr. 1 vom 1. Januar 2023 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Abs. 4, 5 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) folgenden Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt:

I. Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Gemäß Mietvertrag mit der AKKA Deutschland GmbH (nunmehr firmierend unter dem Namen Akkodis Germany GmbH) war erstmals zum 1. Mai 2023 eine Mietanpassung vorzunehmen. Für die Mietanpassung ist auf die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (nachfolgend „VPI“) auf Basis der Indexstände vom April 2021 und April 2023 abzustellen. Für die Veränderung des VPI-Indexes in diesem 24-Monatszeitraum war im Verkaufsprospekt eine Steigerung von insgesamt rund 15,2% kalkuliert.

Das Statistische Bundesamt hat jedoch im Februar 2023 eine Revision des VPI vorgenommen und Grundlagen für die Ermittlung der Indexreihe verändert. Insbesondere wurde ein neues Basisjahr und eine andere Zusammensetzung des zugrundeliegenden Warenkorbes

herangezogen. Es wurden vom Bundesamt alle bisherigen Ergebnisse der Veränderungsdaten des VPI ab Januar 2020 neu berechnet. Insgesamt ergaben sich nach Neuberechnung etwas geringere Veränderungsdaten des VPI als es bei Verwendung des alten Index der Fall gewesen wäre. Zum 1. Mai 2023 wurde nunmehr von der Investmentgesellschaft gegenüber der Mieterin eine tatsächliche Mieterhöhung in Höhe von rund 13,9% auf Basis des neu berechneten VPI mit Stand vom April 2023 vorgenommen.

In der Prognoserechnung wurde ursprünglich ab Mai 2023 bis 2034 eine jährliche Veränderung des VPI von 2,5% p. a. unterstellt. Erhöhte Inflationserwartungen haben sich nunmehr auch für den weiteren Jahresverlauf 2023 und darüber hinaus verfestigt. Die unterstellte durchschnittliche Steigerungsrate des VPI für den Zeitraum Mai 2023 bis Dezember 2023 wurde daher von 2,5% p. a. auf 5,5% p. a. sowie für den Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2024 auf 3,0% p. a. angepasst. Für den Zeitraum ab 2025 bis Ende 2034 sind unverändert jährliche Steigerungsdaten des VPI in Höhe von 2,5% unterstellt.

Die in der Prognoserechnung unterstellten Valutierungszeitpunkte und die Höhe von Teilbeträgen des neuen Darlehens in Höhe von 22.000.000 Euro wurden verändert und führen im Ergebnis zu höheren Zinsaufwendungen aus Inanspruchnahme und Bereitstellung im Jahr 2023. Die Valutierung von Teilbeträgen des neuen Darlehens erfolgte im Dezember 2022 in Höhe von rund 10.841.000 Euro und in Höhe von 7.128.000 Euro im Januar 2023.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags wurden seit September 2022 keine Maßnahmen zur weiteren Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards umgesetzt. Für das verbleibende Kalenderjahr 2023 sind aktuell keine Maßnahmen geplant. Der bisher ab September 2022 budgetierte Betrag von 50.000 Euro p. a. für Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen (mit Steigerung jeweils in den Folgejahren) wurde daher neu beginnend ab 2024 angesetzt.

Für die im Jahr 2032 in der Prognoserechnung im Zusammenhang mit dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrages und der Anschlussvermietung kalkulierte Revitalisierung/Modernisierung wurde im Verkaufsprospekt bisher unterstellt, dass diese vollumfänglich aus Eigenmitteln erfolgt. In Kombination mit dem kalkulierten Zeitraum von sechs Monaten ohne Mieteinnahmen aufgrund von möglichem Objektleerstand und/oder mietzahlungsfreien Zeiten ergab sich im Jahr 2032 ein Cashflow von rund -2.019.000 Euro (negativer Cashflow). Eine Auszahlung für das Jahr 2032 war in der Prognoserechnung nicht vorgesehen. Auf Basis der unverändert unterstellten Anschlussvermietung ist nunmehr Anfang 2032 die Aufnahme eines zusätzlichen Darlehens in Höhe von 2.750.000 Euro vorgesehen. Dies führt in der Prognoserechnung im Jahr 2032 zu einem Cashflow von rund 769.000 Euro und in Kombination mit dem Liquiditätsvortrag aus 2031 zu möglichen Auszahlungen auch für das Jahr 2032.

Für das Verkaufsszenario Ende 2034 wurde die Tilgung des Darlehensbetrages in Höhe von 24.750.000 Euro ge-

genüber der ursprünglich kalkulierten offenen Darlehensvaluta in Höhe von 22.000.000 Euro berücksichtigt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt nunmehr rund 62.228.000 Euro (Verkaufsprospekt: rund 59.764.000 Euro) und ist damit rund 13,4% (Verkaufsprospekt: rund 8,9%) höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem 20,5-Fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete (Verkaufsprospekt: 20,0-Fachen). Der Verkehrswert zum 31. August 2022 betrug das rund 25,2-fache der für das Jahr 2023 prognostizierten Jahresnettokaltmiete.

Zusätzlich zu den dargestellten Änderungen gegenüber dem Stand bei Erstellung des Verkaufsprospektes wurden geringfügige Anpassungen bei dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft bzw. in der Cashflow-Prognose ab dem 1. September 2022 vorgenommen, die sich aus Abweichungen von Daten der geprüften Zwischenbilanz zum 31. August 2022 zu den im Verkaufsprospekt unterstellten bzw. kalkulierten Daten ergaben. Insbesondere war die Nettoliquidität der Investmentgesellschaft (Saldo aus Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen) zum 31. August 2022 mit 1.640.000 Euro höher, als dies ursprünglich mit 1.254.000 Euro unterstellt war und dadurch bedingt der Nettoinventarwert mit rund 40.469.000 (rund 321,4%, bezogen auf das ursprüngliche Kommanditkapital) statt rund 40.141.000 Euro (rund 318,8%) ebenfalls etwas höher. Hierdurch ergeben sich kleine Veränderungen bei der Höhe der Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben und der Höhe der Verkaufsvergütung, die insgesamt zu einer etwas niedrigeren Liquiditätsreserve in Höhe von rund 812.000 Euro statt ursprünglich unterstellter rund 1.023.000 Euro führen. Die sich durch die Erhöhung des tatsächlichen Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 (rund 11.543.000 Euro) gegenüber dem ursprünglich unterstell-

ten Nettoinventarwert zum 31. August 2022 (rund 11.367.000 Euro) ergebende geringfügige Verschiebung im Verhältnis zur Anteilsklasse 2 wurde in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt.

II. Auswirkung der Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Unter Beibehaltung der sonstigen im Verkaufsprospekt dargestellten Annahmen führen die Anpassungen bei der Investmentgesellschaft insgesamt zu einem höheren Betrag an auszahlungsfähiger Liquidität. Die Höhe der insgesamt kalkulierten Auszahlungen für einen Anleger der Anteilsklasse 2 erhöhen sich von bisher rund 138,6% (davon laufende Auszahlungen: 35,0%; davon Schlussauszahlung: 103,6%) auf rund 144,3% (davon laufende Auszahlungen: 44,0%; davon Schlussauszahlung: 100,3%).

III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt

Aufgrund der vorstehend dargestellten Veränderungen und Aktualisierungen ändern sich die nachfolgend dargestellten Angaben im Verkaufsprospekt:

Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Kapitel A., Abschnitt „III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)¹“, Seite 8 wird wie folgt ersetzt:

III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose¹)

Mittelverwendung (Prognose ¹)	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	28.926	58,67	105,96
2 Summe Transaktionskosten	5.296	10,74	19,40
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,16	40,02
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	3.341	6,78	12,24
5 Liquiditätsreserve	812	1,65	2,97
Gesamtinvestition	49.300	100,00	180,59
Mittelherkunft (Prognose¹)			
1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	26.000	52,74	95,24
2 Ausgabeaufschlag	1.300	2,64	4,76
3 Fremdkapital	22.000	44,62	80,59
Gesamtfinanzierung	49.300	100,00	180,59

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Kapitel F., Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)^{1)2,3}“, Seiten 44/45 wird wie folgt ersetzt:

Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)^{1)2,3}

			in % des
Mittelverwendung (Prognose ¹⁾	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	18.822	38,18	68,95
Zahlungen Sonderentnahmen	10.104	20,49	37,01
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	28.926	58,67	105,96
Verkaufsvergütung Paribus	5.246	10,64	19,22
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	50	0,10	0,18
2 Summe Transaktionskosten	5.296	10,74	19,40
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	10.800	21,91	39,56
Weitere Finanzierungskosten	125	0,25	0,46
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,16	40,02
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft	1.045	2,12	3,83
Vergütung Treuhandkommanditistin II	66	0,13	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	780	1,58	2,86
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	1.300	2,64	4,76
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	65	0,13	0,24
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	65	0,13	0,24
Sonstige Nebenkosten	20	0,04	0,07
4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)	3.341	6,78	12,24
5 Liquiditätsreserve	812	1,65	2,97
Gesamtinvestition	49.300	100,00	180,59

Mittelherkunft (Prognose¹)		Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1	Zeichnungskapital Kapitalerhöhung	26.000	52,74	95,24
2	Ausgabeaufschlag	1.300	2,64	4,76
3	Fremdkapital	22.000	44,62	80,59
	Gesamtfinanzierung	49.300	100,00	180,59

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)“, Unterpunkt „Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben“, Seite 45 vorletzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Auf Basis der dargestellten Einflussfaktoren ergibt sich insgesamt ein Nettoinventarwert zum 31. August 2022 von rund 40.469.000 Euro für alle Beteiligungsbeträge der Altgesellschafter. Das ursprüngliche Kommanditkapital (vor Kapitalherabsetzung zum Ablauf des 31. August 2022) betrug 12.593.000 Euro. Insoweit ergibt sich ein prozentualer Wert von rund 321,4% für den Nettoinventarwert aller Altgesellschafter, bezogen auf die Höhe des ursprünglichen Kommanditkapitals. Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 5.857.000 Euro zum 31. August 2022 wirksam gekündigt worden ist, entfällt auf dieses Kommanditkapital ein zu zahlendes Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund 18.822.000 Euro.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)“, Unterpunkt „Zahlung der Verkaufsvergütung“, Seite 46 vorletzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Die Treuhandkommanditistin I und die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH erhalten gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. August 2022 geltenden Fassung jeweils eine Vergütung in Höhe von 0,5% des Wertes der Immobilie zum 31. August 2022. Sofern und soweit die Altgesellschafter mit Wirkung zum 31. August 2022 – ohne Berücksichtigung früherer Auszahlungen – ein Abfindungsguthaben oder einen Wert der Beteiligung in Höhe von 110%, bezogen auf die von ihnen ursprünglich geleistete Kommanditeinlage – ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages – (nachfolgend „Liquidationsüberschuss“), zugesprochen bekommen, erhält die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH zudem eine Vergütung in Höhe von 15% des den Liquidationsüberschuss übersteigenden Betrages zzgl. Umsatzsteuer. Die erstgenannten beiden Vergütungen betragen zusammen rund 549.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer, die letztgenannte Vergütung beträgt rund 4.697.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)**“^{2,4}, Seite 49 wird wie folgt ersetzt:

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)^{1)2,4}

Mittelverwendung (Prognose)		Tsd. Euro	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
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 ³	2.452		4,03	8,98
4	Initialkosten	3.341		5,49	12,24
4.1	Vergütungen KVG und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft		1.111	1,83	4,07
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		2.080	3,42	7,62
4.3	Weitere Kosten für Dritte		150	0,25	0,55
	Gesamtinvestition	60.843		100,00	222,87

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
	Gesamtfinanzierung	60.843	100,00	222,87

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Bestandsliquidität zum 1. September 2022 der Investmentgesellschaft zzgl. Liquiditätsreserve der Investitionsrechnung der Investmentgesellschaft. **4** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose)**“², Seite 48 dritter Absatz wird im letzten Satz wie folgt ersetzt:

Im Rahmen der Mittelverwendung wird insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 2.452.000 Euro gebildet, hiervon stammen rund 1.640.000 Euro aus der zum 1. September 2022 übernommenen Nettoliquidität der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose)**“², Seite 48 wird im letzten Absatz wie folgt ersetzt:

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 26.000.000 Euro sowie den zum 31. August 2022 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter (inkl. Anteil Paribus) in Höhe von 6.736.000 Euro, dieser jedoch mit einem Wertansatz von rund 171,4 % (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. August 2022), somit stehen rund 11.543.000 Euro für die Investition zur Verfügung. Es wurde zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 22.000.000 Euro aufgenommen.

Kapitel F., Abschnitt „**Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)**“⁵, Seiten 50/51 wird wie auf den nächsten Seiten dargestellt ersetzt:

Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose¹)⁵

Investmentgesellschaft München Taunusstraße

Jahr		2022	2023	2024	2025	2026
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	606	2.178	2.341	2.425	2.492
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	606	2.178	2.341	2.425	2.492
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Nachhaltigkeit	Tsd. Euro	46	142	195	200	204
Revitalisierung/Modernisierung	Tsd. Euro					
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	12	35	35	35	35
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	23	70	70	71	72
Verwahrstelle	Tsd. Euro	3	15	15	15	15
Sonstige Kosten	Tsd. Euro	7	30	31	32	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	180	887	957	957	957
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	270	1.179	1.304	1.309	1.315
Cash Flow	Tsd. Euro	336	1.000	1.037	1.115	1.176
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	10.800	22.000	22.000	22.000	22.000
Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	635	635	462
In des NAV 31.08.2022²		0,00	0,00	5,50	5,50	4,00
Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	1.040	1.040	1.040
In des Einbringungs-NAV/der Einlage³		0,00	0,00	4,00	4,00	4,00

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve		2022 ⁴	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand	Tsd. Euro	2.452	2.788	3.788	3.150	2.591
Zuführung	Tsd. Euro	336	1.000	1.037	1.115	1.176
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-1.675	-1.675	-1.502
Endbestand per 31.12.	Tsd. Euro	2.788	3.788	3.150	2.591	2.266

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. August 2022 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. **3** Dies entspricht dem Zeichnungskapital. **4** Inkl. rund 812.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase. **5** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
2.554	2.618	2.683	2.750	2.819	1.445	2.961	3.035	
0	0	0	0	0	0	0	0	62.228
2.554	2.618	2.683	2.750	2.819	1.445	2.961	3.035	62.228
208	212	217	221	226	231	236	241	
					2.003			
35	35	35	35	35	35	35	35	311
73	74	75	76	77	77	78	79	
15	15	15	15	15	15	15	15	
33	34	35	36	37	38	39	40	
957	957	957	957	957	1.027	1.077	1.077	
0	0	0	0	0	-2.750	0	0	24.750
1.321	1.327	1.333	1.340	1.346	676	1.479	1.486	25.061
								Liquiditäts- reserve 499
1.233	1.290	1.350	1.410	1.473	769	1.482	1.549	Liquidations- ausschüttung 37.666
22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	24.750	24.750	24.750	
462	462	462	462	462	462	462	462	11.581
4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100,33
1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	26.085
4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100,33
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
2.266	1.997	1.785	1.633	1.542	1.513	711	571	
1.233	1.290	1.350	1.410	1.473	699	1.363	1.430	
-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	
1.997	1.785	1.633	1.542	1.513	711	571	499	

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Der mit der AKKA Deutschland GmbH (nunmehr firmierend unter dem Namen Akkodis Germany GmbH) geschlossene Mietvertrag sieht Indexanpassungen der Miete immer zum 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals zum 1. Mai 2023, vor. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland gegenüber dem Stand der letzten Mietzinsveränderung verändert hat. Die nach Ablauf von 24 Monaten erstmals zum 1. Mai 2023 vorzunehmende Indexanpassung der Miete erfolgte in Höhe von rund 13,9%. Für die Kalkulation wurde bezüglich der künftigen jährlichen Veränderung des VPI für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 eine Erhöhung um 5,50% p.a., für das Jahr 2024 eine Erhöhung um 3,00% p.a. und ab 2025 durchgehend eine Erhöhung um 2,50% p.a. unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 wird im vierten Absatz wie folgt ersetzt:

Die nach dem planmäßigen Auslaufen des bestehenden Mietvertrages kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2032 beträgt monatlich rund 29,20 Euro/Quadratmeter für Büro-, Labor- und Werkstattfläche, rund 12,50 Euro/Quadratmeter für Lagerfläche, rund 178 Euro/Stellplatz in der Tiefgarage und rund 148 Euro/Stellplatz im Außenbereich. Im Rahmen der unterstellten Anschlussvermietung wurden jedoch im Jahr 2032 sechs Monate aufgrund von möglichem Objektleerstand und/oder mietzahlungsfreien Zeiten einkalkuliert, in denen keine Mieteinnahmen generiert werden können.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung/Nachhaltigkeit“, Seite 52 wird im vierten Absatz wie folgt ersetzt:

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards vor. Hierfür soll ab 2024 ein jährliches Budget in Höhe von 50.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt werden, welches in den Folgejahren jeweils mit 2,5% p.a. gesteigert wird. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen ergibt sich bei einer unterstellten möglichen Haltedauer des Objektes bis 2034 ein rechnerisches Budget in Höhe von rund 624.000 Euro. Die geplanten diesbezüglichen Kosten sind in der Position „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung“ enthalten.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Revitalisierung/Modernisierung“, Seite 53 wird wie folgt ersetzt:

Für die notwendige Anschlussvermietung nach dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrages wurde eine erforderliche Revitalisierung/Modernisierung des Objektes im Jahr 2032 unterstellt. Hierfür ist ein Betrag in Höhe von 200 Euro/Quadratmeter für Büromietfläche kalkuliert, der in den Folgejahren bis 2032 mit jährlich 2,5% gesteigert wurde. Es ergibt sich damit für das Jahr 2032 ein eingeplantes Kostenbudget von rund 1.762.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer). Zusätzlich ist in dieser Position mit rund 241.000 Euro eine kalkulierte Maklerprovision in Höhe von 1 Monatsmiete der für das Jahr 2032 kalkulierten Nettokaltmieten enthalten.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Zinsen Darlehen“, Seite 53 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Es wurde am 30. Dezember 2022 ein neues Darlehen in Höhe von insgesamt 22.000.000 Euro aufgenommen, das in Teilbeträgen in Höhe von rund 10.841.000 Euro im Dezember 2022 und in Höhe von 7.128.000 Euro im Januar 2023 bereits valuiert wurde sowie in Höhe von rund 4.031.000 Euro (nach erfolgreicher Einwerbung des Zeichnungskapitals) voraussichtlich am 30. November 2023 noch valuiert werden soll. Der Zinssatz auf den Darlehensbetrag in Höhe von 22.000.000 Euro ist vertraglich durchgehend mit 4,35% p.a. fest vereinbart. Zusätzlich fallen (anteilig im Verlauf des Jahres 2023) Bereitstellungszinsen sowie über die Dar-

lehenslaufzeit sonstige Kosten an. Für die ab 30. Dezember 2032 notwendige Anschlussfinanzierung des Darlehensbetrages von 22.000.000 Euro wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ebenfalls ein Zinssatz von 4,35 % p. a. kalkuliert. Zusätzlich ist im Zusammenhang mit der unterstellten Revitalisierung/Modernisierung Anfang 2032 die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 2.750.000 Euro vorgesehen, für das ebenfalls für die restliche Prognoselaufzeit ein Zinssatz von 4,35 % p. a. kalkuliert ist.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Tilgung Darlehen“, Seite 53 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Für die ab 30. Dezember 2032 notwendige Anschlussfinanzierung wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ebenfalls keine annuitätische Tilgung kalkuliert. Dies gilt auch für das ab Anfang 2032 zusätzlich geplante Darlehen, dass ebenfalls endfällig getilgt werden soll.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Restschuld Bankdarlehen“, Seite 54 wird wie folgt ersetzt:

Zum Ende der vorgesehenen 10-jährigen Laufzeit Ende Dezember 2032 valuiert das neue Darlehen in Höhe von 22.000.000 Euro noch zu 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist. Zum kalkulierten Ende der Prognoselaufzeit valuiert die ab 30. Dezember 2032 geplante Anschlussfinanzierung ebenfalls noch in Höhe von 100 % des geplanten Darlehensbetrages von 22.000.000 Euro, da eine endfällige Tilgung unterstellt wurde. Für das ab Anfang 2032 zusätzlich geplante Darlehen von 2.750.000 Euro ist ebenfalls keine laufende Tilgung kalkuliert. Der Gesamtbetrag der Darlehensvaluta zum kalkulierten Ende der Prognoselaufzeit beträgt daher 24.750.000 Euro.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 wird im letzten Absatz wie folgt ersetzt:

Insgesamt sind für die Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2034 laufende Auszahlungen in Höhe von 44 %, bezogen auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, geplant. Dieser Planwert stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft“, Seite 55 wird wie folgt ersetzt:

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, die unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der Nettoliquidität der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 in Höhe von rund 1.640.000 Euro sowie der in Höhe von rund 812.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Verkaufsszenario“, Seite 55 wird wie folgt ersetzt:

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Jahresende 2034 unterstellt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt rund 62.228.000 Euro und ist damit rund 13,4 % höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem rund 20,5-fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete.

Aus dem Verkaufserlös erfolgt die Rückführung der zu diesem Zeitpunkt noch kalkulierten Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt 24.750.000 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann eine Transaktionsvergütung für den Verkauf in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises (inkl. Umsatzsteuer) erhalten. Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 499.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund

37.666.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilklassen ermöglichen würde.

Sensitivitäten

			Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
Steigerung des Verbraucherpreisindexes p. a.	2,00 %	Abweichung von Prognose	136,00 %
	2,50 %	Prognose	144,30 %
	3,00 %	Abweichung von Prognose	152,70 %
Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Nachhaltigkeit in % Miete	5,10 %	Abweichung von Prognose	146,00 %
	7,10 %	Prognose	144,30 %
	9,10 %	Abweichung von Prognose	142,60 %
Verkaufsfaktor 2034	18,50	Abweichung von Prognose	128,20 %
	20,50	Prognose	144,30 %
	22,50	Abweichung von Prognose	157,70 %

Kapitel F., Abschnitt „Sensitivitätsanalysen und Erläuterungen zu den Sensitivitäten“, Seiten 56/57 wird vollständig wie folgt ersetzt:

III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabebaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2025 auf der Annahme einer jährlichen **Steigerung des Verbraucherpreisindexes (VPI)** um 2,5 %, die zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen führt. Reduziert sich ab 2025 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2 % p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 136,0 %. Erhöht sich ab 2025 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3 % p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 152,7 %.

In der Prognoserechnung sind für 2023 **Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie Nachhaltigkeitsmaßnahmen** zulasten der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 7,10 % der Nettokaltmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt. Dies entspricht anfänglich rund 20,10 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche/Jahr (zzgl. Umsatzsteuer). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von insgesamt rund 9,10 % der Nettokaltmieten würde zu einer Reduzierung des

Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 142,6% führen. Eine Reduzierung der Kosten auf rund 5,10% der Nettokaltmieten führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 146,0%.

Für den Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein **Verkaufsfaktor** von 20,5, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2034, unterstellt. Dies entspricht einem Wert von rund 62.228.000 Euro und damit einem um rund 13,4% höheren Wert als dem Verkehrswert zum 31. August 2022. Ein Verkaufsfaktor von 18,5 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 128,2%, und aus einem Verkaufsfaktor von 22,0 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 157,7%.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, wurde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 167,6% erhöhen. Hierbei ist die bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt. Diese fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien zur Steigerung des VPI und bezüglich des Verkaufsfaktors an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 118,9%.

Kapitel F., Abschnitt „Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose)¹“, Seiten 58/59 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose¹)

Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung zum 1. Januar 2023, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

Jahr		2023	2024	2025	2026
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro 105.206	101.404	97.702	94.077
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro -105.000	0	0	0
3	Gewinnauszahlung	Euro 0	0	0	2.291
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro 0	4.000	4.000	1.708
5	Auszahlungen der Periode insgesamt²	Euro 0	4.000	4.000	4.000
6	Steuerzahlungen ³	Euro 206	198	298	375
7	Summe des Mittelrückflusses nach Steuern	Euro -206	3.801	3.702	3.625
8	Haftungsvolumen	Euro 0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro 58.600	58.600	58.600	58.600

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. ² Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. ³ Steuerzahlungen oder Steuererstattungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

Kapitel G., Abschnitt „III. Gebäude“, Unterpunkt „Nachhaltigkeit“, Seiten 64/65 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur weiteren Anpassung der Immobilie insbesondere an aktuelle und künftige Umweltstandards vor. Hierfür ist ab 2024 ein jährliches Budget bei der Investmentgesellschaft kalkuliert.

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf 2034	Summe
90.523	87.043	83.637	80.308	77.058	73.058	69.058	65.059	-35.269	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
3.744	3.909	4.000	4.000	4.000	1.344	4.000	4.000	13.039	44.328
256	90	0	0	0	2.656	0	0	87.289	100.000
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	100.328	144.325
446	519	594	671	749	0	0	0	0	4.055
3.554	3.481	3.406	3.329	3.250	4.000	4.000	4.000	100.328	140.269
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58.600	58.600	58.600	58.600	58.600	65.924	65.924	65.924	0	

Kapitel H., Abschnitt „III. Kaufvertrag Immobilie, Mietvertrag“, Unterpunkt „2. Mietvertrag“, Seite 81 wird bezugnehmend auf die tabellarische Darstellung des vertraglich geschuldeten Mietzinses durch folgende Darstellung ersetzt:

Seit dem 1. Mai 2023 setzt sich die von der Mieterin vertraglich pro Monat geschuldete Miete aus folgenden Mietflächen und Mietzinsen zusammen:

Art	Fläche/ Anzahl	Mietzins Flächen	Mietzins Stellplätze Tiefgarage	Mietzins Stellplätze Außenbereich	Zwischen- summe
	m ² /Anzahl	Euro/m ² (mtl.)	Euro/Stellplatz (mtl.)	Euro/Stellplatz (mtl.)	Euro (mtl.)
Büro-, Labor- und Werkstattfläche	7.056,08	23,00	–	–	162.298,00
Lagerfläche	709,02	9,59	–	–	6.798,00
Stellplätze Tiefgarage	90	–	136,64	–	12.298,00
Stellplätze Außenbereich	62	–	–	113,87	7.060,00
Gesamt netto¹					213.454,00
Gesamt brutto (inkl. 19% Umsatzsteuer)					254.010,26

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

¹ Inkl. Vorauszahlung Nebenkosten in Höhe von 25.000,00 Euro.

IV. Weitere Änderungen im Verkaufsprospekt

Aktualisierung der Berechnung des Ausgabepreises

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 wird auf Seite 54 mittlere Spalte ab dem ersten vollen Absatz wie folgt ersetzt:

Es ergibt sich demnach folgender Mechanismus der Berechnung:

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = \frac{\text{Nettoinventarwert Altgesellschafter zum 31.08.2022} \\ \text{(nach Abzug des Sonderentnahmerechts)}}{\text{Summe Anteile Altgesellschafter zum 31.08.2022}}$$

Auf der Basis des Zwischenabschlusses zum 31. August 2022 ergibt sich folgender Ausgabepreis für einen Anteil des Neugesellschafters:

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = \frac{11.542.966 \text{ Euro}}{6.736.000 \text{ Anteile}}$$

$$\text{Ausgabepreis Neugesellschafter} = 1,714 \text{ Euro/Anteil}$$

Der Ausgabepreis für einen Anteil, den ein Neugesellschafter erwirbt, beträgt rund 1,71 Euro.

Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit dem zusätzlich Anfang 2032 geplanten Darlehen

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „**Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Seiten 27/28 werden die im zweiten Absatz auf Seite 27 beginnenden drei letzte Sätze wie folgt ersetzt:

Auch nach Rückzahlung des (geplant) bis zum 30. Dezember 2032 laufenden neuen Darlehens ist eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung des bestehenden Darlehensvertrages oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank. Dieses gilt sinngemäß auch für das Anfang 2032 im Zusammenhang mit den Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen zusätzlich geplante Darlehen; es besteht das Risiko, dass diese Finanzierung nicht vereinbart werden kann und die Maßnahmen nur zulasten der für Auszahlungen geplanten Liquidität umgesetzt werden können.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „**Zins-Risiko**“, Seite 28 wird der fünfte Satz wie folgt ersetzt:

Für die ab Ende Dezember 2032 erforderliche Anschlussfinanzierung besteht ein Zinsänderungsrisiko in Bezug auf den mit 4,35 % kalkulierten Anschlusszinssatz; dies gilt auch für den kalkulierten Zinssatz von 4,35 % p. a. für die ab Anfang 2032 zusätzlich geplante Fremdfinanzierung.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „**Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung**“, Seiten 30/31 wird auf Seite 31 erster Absatz der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Mieterhöhung kleiner ausfällt als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt wie in der Prognoserechnung ab Mai 2023 mit 5,5 % p. a., ab Januar 2024 mit 3,0 % p. a. sowie ab Januar 2025 mit 2,5 % p. a. kalkuliert oder im Fall einer dauerhaften negativen Inflation (Deflation) sogar die Miete sinkt.

Aktualisierung von Angaben zu der bei Erstellung des Verkaufsprospektes bestehenden Fremdfinanzierung

Kapitel H., Abschnitt „**IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben**“, Unterpunkt „**2. Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes**“, Seiten 83/84 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Die Investmentgesellschaft hat am 5./11. Mai 2021 mit einer deutschen Bank einen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit von zwei Jahren über ein Darlehen in Höhe von 10.800.000 Euro zur vollständigen Rückführung von zwei Darlehen aus 2010/2011 in Höhe von ursprünglich 12.200.000 Euro abgeschlossen. Ein Restbetrag aus dem Darlehen wurde für Mieterausbauten verwendet. Dieses Darlehen wurde bereits im Dezember 2022 aus der Valutierung des ersten Teilbetrages des neuen Darlehens in Höhe von 22.000.000 Euro zurückgeführt.

Aktualisierung der bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Kapitel H., Abschnitt I., „**7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft**“, Seite 79 wird wie folgt ersetzt:

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft auf der Basis der Entwicklung eines Nettoinventarwertes kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt noch nicht angegeben werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Für die Zwecke der Prognoserechnung wurde lediglich ein vorläufiger Wert zum 31. August 2022 für die in den Anwendungsbereich des KAGB überführte Investmentgesellschaft errechnet. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2022. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 zum 31. Dezember 2022 betrug auf der Basis eines nominellen Eigenkapitals dieser Anteilsklasse in Höhe von 0 Euro ebenfalls 0 Euro.

Kapitel K., Abschnitt II., „**Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung**“, Seite 125 wird im vierten Absatz wie folgt ersetzt:

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nach § 165 Absatz 2 Nr. 9 KAGB in Verbindung mit § 269 KAGB auf Basis der Entwicklung des Nettoinventarwertes können zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt nicht gemacht werden. Nettoinventarwerte gemäß gesetzlicher Pflicht (KAGB) wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2022. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 zum 31. Dezember 2022 betrug auf der Basis eines nominellen Eigenkapitals dieser Anteilsklasse in Höhe von 0 Euro ebenfalls 0 Euro.

Aktualisierung der Angaben zur Geschäftsführung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Auf Grund des starken Wachstums des Assetklassenbereiches „Eisenbahnlogistik“ bei der Northrail AG, einer Gesellschaft der Paribus-Gruppe, wird sich Dr. Volker Simmering zukünftig verstärkt auf seine dortigen Verantwortlichkeiten als Vorstand konzentrieren und ist aus

der Geschäftsführung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zum 15. Juni 2023 ausgeschieden.

Aufgrund der vorstehenden Veränderung ändern sich folgende Angaben in dem Verkaufsprospekt:

Kapitel A, Abschnitt V., Seiten 9/10 Ziffer 2. „**Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Seite 10, wird der Absatz zu Dr. Georg Reul wie folgt ersetzt:

Dr. Georg Reul

Dr. Georg Reul ist promovierter Betriebswirt und verfügt über langjährige umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Vertrieb von Kapitalanlagen in der Assetklasse Immobilien. Er ist seit 2020 für die Paribus-Gruppe tätig. Davor war er in verschiedenen Fondshäusern als Mitglied der Geschäftsführungen unter anderem in den Bereichen Fondskonzeption und -management sowie Institutionelle Investoren leitend tätig. Seit September 2021 ist Dr. Georg Reul Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortet aktuell den Bereich Portfoliomanagement mit Schwerpunkt geschlossene und offene Immobilien-AIF und Private Equity. Dr. Georg Reul verfügt über langjährige operative und leitende Erfahrung hinsichtlich An- und Verkauf von Immobilien, Immobilienportfolios und Immobiliengesellschaften (Prüfung, Due Diligence, Finanzierung, Verhandlungsführung, Vertragsabschluss) sowie in der Strukturierung von Immobilienfonds für private und offene und geschlossene Immobilienfonds für institutionelle Anleger.

Kapitel A, Abschnitt V., Seiten 9/10 Ziffer 2. „**Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Seite 10, entfallen alle bisherigen Angaben bezüglich Dr. Volker Simmering.

Kapitel I., Abschnitt I., „**Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ wird auf Seite 96 bezüglich des Absatzes „**5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat**“ im ersten Satz wie folgt ersetzt:

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus Markus Eschner, Uwe Hamann und Dr. Georg Reul, alle geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28.

Kapitel I, Abschnitt VII., Ziffer 1. „**Überblick über die wesentlichen Vertragspartner**“, Seite 104, wird bezüglich der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wie folgt ersetzt:

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Funktion	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 125704
	Stammkapital	125.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> • CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> • Markus Eschner, Hamburg • Uwe Hamann, Hamburg • Dr. Georg Reul, Hamburg

Kapitel L., Abschnitt II., Seiten 128/129, „**Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ wird bezüglich des letzten Absatzes Seite 129 wie folgt ersetzt:

Geschäftsführung: Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Markus Eschner, Uwe Hamann und Dr. Georg Reul vertreten.

Aktualisierung der Angaben zur Mieterin der Immobilie

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags hat die Schweizer Adecco Group AG die Übernahme von AKKA mit dem Erwerb der Anteile an der AKKA Technologies SE abgeschlossen. Gesellschafter der Mieterin ist nun nicht mehr die AKKA International S. A., sondern seit dem 28. November 2022 die Akkodis Group AG, Zug, Schweiz (die bis Juni 2022 unter dem Namen „Modis International AG“ firmierte). Die Mieterin firmiert nun nicht mehr als AKKA Deutschland GmbH, sondern unter dem Namen Akkodis Germany GmbH.

Dementsprechend sind frühere Angaben im Verkaufsprospekt zum Gesellschafter der Mieterin im Kapitel A., Abschnitt I, Seite 4 und Abschnitt IV, Seite 9 sowie im Kapitel G., Abschnitt 4, Seite 65 sowie im Kapitel J., Abschnitt XVI, Seite 119 nicht mehr zutreffend. Die Mieterin ist keine Tochtergesellschaft der AKKA INTERNATIONAL S. A., sondern der Akkodis Group AG (Seiten 4, 9 und 119) bzw. Muttergesellschaft der Mieterin ist nicht AKKA INTERNATIONAL S. A., sondern Akkodis Group AG (Seite 65).

Dementsprechend sind zudem frühere Angaben im Verkaufsprospekt zur Konzernzugehörigkeit der Mieterin im

Kapitel A., Abschnitt I., Seite 4, im Kapitel A., Abschnitt IV, Seite 9 im Kapitel G., Abschnitt 4, Seite 65 sowie im Kapitel J., Abschnitt XVI., Seite 119, nicht mehr zutreffend. Die Mieterin ist keine Konzerngesellschaft der AKKA Technologies SE bzw. des AKKA-Konzerns sondern der Adecco Group AG bzw. des Adecco-Konzerns.

Aktualisierung der Angaben gemäß Offenlegungsverordnung

Im Kapitel H., Abschnitt VIII. „**Offenlegungspflichten für Finanzprodukte gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)**“, Seite 94 wird nach Absatz 2 folgender Absatz neu eingefügt:

Auf Ebene der Investmentgesellschaft werden im Hinblick auf Artikel 7 der Offenlegungsverordnung die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Die Investmentgesellschaft geht auf der Grundlage der Erkenntnisse aus einem beauftragten ESG-Check davon aus, dass (a) kein Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen und (b) nach Einschätzung der Investmentgesellschaft kein Anteil von Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz besteht. Ein niedriger Energieverbrauch einer Immobilie wird in diesem Zusammenhang gemessen am mittleren Jahresenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestandes der Gebäudekategorie „Nichtwohngebäude“ für Heizung, Warmwasser und Strom von 90 kWh/qm pro Jahr als Referenzwert/Vergleichswert¹. Weitere Indikatoren wurden gegenwärtig mangels Datenverfügbarkeit nicht berücksichtigt

¹ Zur ergänzenden Erläuterung: Die Wertermittlung erfolgt auf der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes aktuellen Fassung der „Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand“ vom 15. April 2021. Es wurde als Vergleichskategorie ein Bürogebäude mit einem überwiegenden Anteil von Großraumbüros an der Gesamtfläche ausgewählt. Der Endenergieverbrauch der Immobilie soll niedriger sein als der dort dargestellte Vergleichswert. Aus der Grundlage des Energieverbrauchsausweises vom Oktober 2021 beträgt der Endenergieverbrauch für die Immobilie für Heizung, Warmwasser und Strom ca. 54 kWh/qm pro Jahr.

Kapitel Q „**Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088**“, Seiten 171–176 wird vollständig wie auf den nächsten Seiten dargestellt ersetzt:

Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:
Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):
391200K8W26GEVVFN954

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___ %

Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 75 % an nachhaltigen Investitionen

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___ %

Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen** getätigt.



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen. Daneben können durch den Ausschluss disputabler Branchen und dem Ziel der Barrierefreiheit einer Immobilie soziale Zwecke verfolgt werden.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

- Energiebedarf der Immobilie in Kilowattstunde (kWh) pro Quadratmeter (m²) pro Jahr
- Dekarbonisierungspfad: Die CO₂-Emission der Immobilie wird mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen (Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050).

Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Das Finanzprodukt trägt je nach konkreter Tätigkeit mittelbar zu den nachfolgenden Umwelt- und Sozialzielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goal; „SDG“) „Maßnahmen zum Klimaschutz“, „Nachhaltiger Konsum und Produktion“ und „Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen“ bei. Zu dem SDG „Maßnahmen zum Klimaschutz“, wird durch einen geringen Energieverbrauch der Immobilie, der in Übereinstimmung mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C liegt, beigetragen. Zu den SDGs „Nachhaltiger Konsum und Produktion“ und „Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen“ wird durch den Ausschluss bestimmter disputabler Branchen (Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel) sowie zu dem SDG „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ durch die Barrierefreiheit auf 80 % der Fläche des Gebäudes beigetragen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt? Die Investmentgesellschaft geht auf der Grundlage der Erkenntnisse aus einem beauftragten ESG-Check davon aus, dass kein Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Weitere Indikatoren wurden gegenwärtig mangels Datenverfügbarkeit nicht berücksichtigt.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Die vorgenannten Leitprinzipien finden keine Berücksichtigung, da keine Investition in Unternehmen angestrebt wird.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigelegt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

- Ja
 Nein

Nähere Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind unter der Unterüberschrift „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ im regelmäßigen Jahresbericht bzw. Lagebericht der Investmentgesellschaft enthalten.

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt? Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „Gewerbeimmobilien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012. Durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung einer unmittelbar gehaltenen Büroimmobilie sollen unter Nutzung des Leverage-Effektes für teilweise Fremdfinanzierung möglichst hohe Einnahmeüberschüsse erzielt und an Anleger ausbezahlt werden.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.



Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden? Mindestens 75% des Wertes der Investmentgesellschaft sind – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- **Energieverbrauch:** Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m² pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.
- **Dekarbonisierungspfad:** Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
- **Nutzung der Immobilie:** Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- Die Immobilie ist auf mindestens 80% der Fläche barrierefrei.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

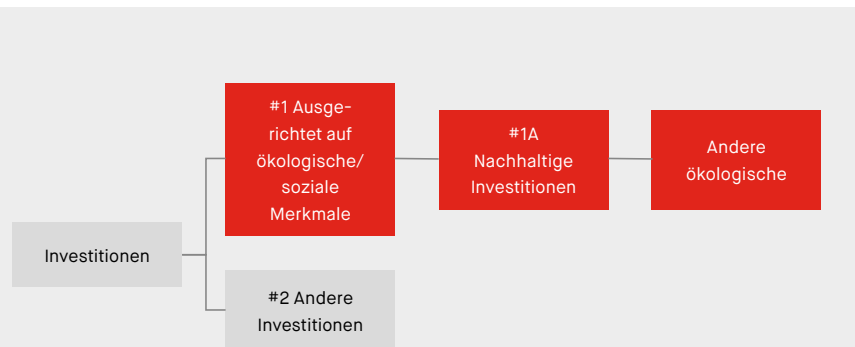
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

● **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?** Es ist gegenwärtig nicht geplant, den durch die Anlagestrategie festgelegten Anteil an nachhaltigen Investitionen zu reduzieren.

● **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?** Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie direkt oder indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.



Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant? Siehe hierzu „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ in diesem Abschnitt. Zur Liquiditätsanlage können weiterhin Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erworben werden. Weiterhin können Immobilien auch mittelbar über Immobiliengesellschaften gehalten werden.



#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorie:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen Zielen.

● **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?** Die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale werden nicht durch den Einsatz von Derivaten erreicht.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

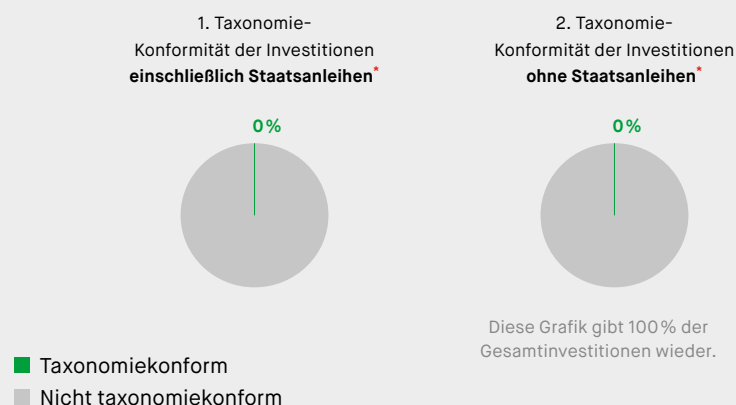


In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform? Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich nach geschäftspolitischem Ermessen entschieden, gegenwärtig nicht in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Art. 3 EU-Taxonomie zu investieren. Das Mindestmaß der Investitionen, die EU-Taxonomiekonform sind, beträgt daher Null.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?

- Ja
 In fossiles Gas
 In Kernenergie¹
 Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen*, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels ("Klimaschutz" beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Dies sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie nicht berücksichtigen.



Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten? Ein solches Mindestmaß ist nicht festgelegt.



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind? Mindestens 75% des Wertes der Investmentgesellschaft.



Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen? Es gibt keinen solchen Mindestanteil.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz? Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB können zur Liquiditätsanlage erworben werden. Weiterhin können im Rahmen einer allgemeinen Immobilienstrategie Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften erworben werden. Ein verbindlicher ökologischer oder sozialer Mindestschutz besteht insoweit nicht.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.



Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist? Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen.



Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet? Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit einem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfad zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien abgeglichen. Es bestehen hierbei unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 1,5° C oder 2° C), Nutzungsart der Immobilie (zum Beispiel Büro, Einzelhandel, Hotel) und Lage unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO₂-Emissionen in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Fläche (kg CO₂eq/(m².a)) vorsehen (CRREM-Zielpfade), wobei die Immobilie den Pfad der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5° C bis zum Jahr 2050 verfolgt. Der vorgenannte Index ist nicht auf soziale Merkmale ausgerichtet.



Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt? Die in dem CRREM-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden jährlich mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der Immobilie abgeglichen.



Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex? Nicht anwendbar, da soweit ersichtlich kein vergleichbarer relevanter Marktindex vorliegt.



Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden? Die Methode kann unter www.crrem.eu/tool/ eingesehen werden. Weitere Informationen, wie die Investitionstätigkeit des Finanzprodukts auf den CRREM-Zielpfad ausgerichtet ist, sind abrufbar unter: www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter: www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse

V. Sonstiges

Auflage der Investmentgesellschaft

Die Auflage der Investmentgesellschaft erfolgte am 3. Januar 2023.

Die Angaben im Verkaufsprospekt im Kapitel A., Abschnitt I. Eckdaten der Beteiligung, Unterpunkt Verkaufsprospekt, Auflage der Investmentgesellschaft und Platzierungsphase, Seite 7: „Die Investmentgesellschaft wird mit der ersten Zeichnung von Anteilen durch Neugesellschaft I aufgelegt sein (vgl. §343 Absatz 4 KAGB)“ sowie im Kapitel H., Abschnitt I. Investmentgesellschaft, Unterpunkt 1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Auflegung, Vertriebsanzeige, Rechtsform und Geschäftsjahr, Seite 66: „Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem der erste Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist (Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes maßgeblich)“ werden entsprechend durch vorstehenden Satz ersetzt.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Königstraße 28
22767 Hamburg
Telefon: + 49 40 8888 00 6–0

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.paribus-kvg.de abgerufen werden.

Widerrufsrecht

Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb oder die Zeichnung eines Anteils an diesem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

