

Nachtrag Nr. 2

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

Nachtrag Nr. 2 vom 3. Juli 2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 nebst der Aktualisierung Nr. 1 vom 1. Januar 2023 und dem Nachtrag Nr. 1 vom 19. Juni 2023 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Investmentgesellschaft)

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Abs. 4 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) folgenden Nachtrag Nr. 2 zum Verkaufsprospekt:

I. Aktualisierung von bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1

Nach erfolgter Abstimmung mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft gemäß Buchstabe J.2 der Anlagebedingungen und gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages den Zeitraum für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter (Platzierungsphase) über das Jahr 2023 hinaus bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Das geplante Erhöhungskapital der Investmentgesellschaft wurde bis Ende 2023 noch nicht vollständig durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen. Insgesamt wurden bis Ende 2023 durch Altgesellschaftlicher Zeichnungskapital durch Ausübung von Bezugsrechten in Höhe von insgesamt 703.000 Euro und durch

neue Anleger Zeichnungskapital in Höhe von 2.013.000 Euro übernommen.

Da die Platzierungsphase noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurden die ursprünglich für spätestens Ende 2023 geplanten Zahlungen der Auseinsetzungsguthaben an ausgeschiedene Altanleger und Sonderentnahmen an verbliebene Altanleger nicht geleistet. Diese Zahlungen sind nunmehr im Zusammenhang mit dem für Ende 2024 neu geplanten Ende der Platzierungsphase und der geplanten Vollplatzierung des Zeichnungskapitals für Ende 2024 kalkuliert.

Durch die Verlängerung der Platzierungsphase um ein Jahr verlängert sich gemäß den Regelungen in den Anlagebedingungen und im Gesellschaftsvertrag entsprechend auch die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2035.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird am Ende der Platzierungsphase nach Erreichen eines Zeichnungskapitals in Höhe von 22.000.000 Euro eine stille Einlage in Höhe von 3.376.132 Euro in die Investmentgesellschaft einzahlen. Die stille Einlage hat eine Laufzeit bis zur Beendigung der Investmentgesellschaft und wird wirtschaftlich der Anteilsklasse 2 zugeordnet. Eine Beteiligung des stillen Gesellschafters an den laufenden Ergebnissen und an den laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgt erst, wenn zukünftig ein Verkehrswert der Immobilie wieder erreicht wird, der den zum 31. August 2022 ermittelten Verkehrswert in Höhe von 54.875.000 Euro erreicht

oder übersteigt. Für den Fall, dass nur ein Verkaufspreis der Immobilie unterhalb von 54.875.000 Euro erzielt werden kann und auch bei keiner jährlichen Bewertung zuvor ein Verkehrswert von mindestens 54.875.000 Euro erreicht wurde, übernimmt der stille Gesellschafter den anteiligen Veräußerungsverlust der Anleger der Anteilsklasse 2 bis zu 3.376.132 Euro auf dem Weg des teilweisen bis vollständigen Wegfalls der Rückzahlung der stillen Beteiligung. Bei einem Verkaufspreis der Immobilie oberhalb von 54.875.000 Euro erhält der stille Gesellschafter aus dem Liquidationserlös vor den Anlegern der Anteilsklasse 2 eine Vorzugsauszahlung, soweit dadurch die Schlussauszahlung der Anleger der Anteilsklasse 2 nicht geringer ist als die Pflichteinlagen. Im Zusammenhang mit dem Vertrag zur Begründung einer stillen Gesellschaft zwischen der geschäftsführenden Kommanditistin und der Investmentgesellschaft wurden Änderungen bei den gesellschaftsvertraglichen Regelungen insbesondere zur Ergebnisverteilung und Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen sowie zur Verteilung des Liquidationserlöses vorgenommen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 wurden aktualisiert. Der Investitions- und Finanzierungsplan wurde um die stille Einlage ergänzt und das Zeichnungskapital im selben Umfang abgesenkt. Zudem wurde berücksichtigt, dass durch die Ausübung von Bezugsrechten durch Neugesellschafter II Zeichnungskapital übernommen wurde und hierauf keine Vergütungen für Eigenkapitalbeschaffung anfallen. Durch die insgesamt vermindert anfallenden

Initialkosten ergibt sich eine höhere Liquiditätsreserve. Der Prognosezeitraum wurde entsprechend der Verlängerung der Grundlaufzeit ebenfalls um ein Jahr (2035) verlängert. Auch wurden teilweise bisherige Planwerte für Kosten der Jahre 2022/2023 durch die tatsächlichen Ist-Werte ersetzt und die Planwerte für die Mieteinnahmen an die bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags tatsächliche Entwicklung des VPI angepasst. Für den Zeitraum ab Januar 2024 bis Ende 2035 sind jährliche Steigerungsraten des VPI in Höhe von 2,5% unterstellt.

Die planmäßige Valutierung der dritten Tranche des langfristigen Darlehens erfolgte am 30. August 2023 in Höhe von rund 3.959.000 Euro. Damit ist das neue Darlehen in Höhe von insgesamt nominal 22.000.000 Euro vollständig ausgezahlt.

Bei der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft, der Paribus Fondsbeteiligung GmbH, hat ein Wechsel in der Geschäftsführung stattgefunden. Herr Dr. Christopher Schroeder ist aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Herr Martin Rolle ist nunmehr Mitglied der Geschäftsführung.

Bei der mit der ergänzenden Liegenschaftsverwaltung beauftragten Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH hat ein Wechsel in der Geschäftsführung stattgefunden. Frau Caroline Meeder ist nunmehr Mitglied der Geschäftsführung; Herr Thomas Böcher ist aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Er ist jedoch unverändert Mitglied der Geschäftsleitung bei der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin der Investmentgesellschaft.

Der Immobilienmarkt für Büroimmobilien befand sich im Jahr 2023 deutschlandweit in einem schwierigen Umfeld. Es setzten sich die primär finanzmarktgetriebenen Anpassungsprozesse fort, die bereits ab Mitte 2022 zu beobachten waren. Das negative Momentum wurde verstärkt durch das schwache konjunkturelle Umfeld. Hiervon war auch der

Immobilienmarkt München betroffen, wo allgemein die Verkehrswerte – insbesondere durch das deutlich erhöhte Zinsniveau – deutlich gesunken sind. Zum 31. Dezember 2023 wurde gutachterlich für das Objekt Taunusstraße 31/33/37 ein Verkehrswert in Höhe von 50.000.000 Euro ermittelt. Gegenüber dem Verkehrswert zum 31. August 2022 bedeutet die aktuelle Bewertung eine Verminderung um rund 9,1%.

II. Auswirkung der Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Unter Beibehaltung der sonstigen im Verkaufsprospekt dargestellten Annahmen führen die Änderungen bzw. Anpassungen bei der Investmentgesellschaft insgesamt zu höheren Auszahlungen. Die Höhe der insgesamt kalkulierten Auszahlungen für einen Anleger der Anteilsklasse 2 erhöhen sich von bisher rund 144,3% (davon laufende Auszahlungen: 44,0%; davon Schlussauszahlung: 100,3% auf rund 153,4% (davon laufende Auszahlungen: 53,4%; davon Schlussauszahlung: 100,0%).

III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1

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

Aktualisierung von Angaben zur Dauer der Platzierungsphase

Kapitel A., Abschnitt „**I. Eckdaten der Beteiligung**“, Seite 5, Unterpunkt „Kapitalherabsetzung/Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft“ werden der dritte und vierte Satz wie folgt ersetzt:

Das Gesellschaftskapital kann durch Zeichnungsbeträge von Neugesellschaftern um bis zu 35.000.000 Euro im Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2024 heraufgesetzt werden.

Die bisherigen Angaben zur Platzierungsphase der Investmentgesellschaft auf den Seiten 7 („Verkaufsprospekt, Auflage der Investmentgesellschaft und Platzierungsphase“), 47 („Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung“), 68 („b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“), 131 („XII. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages“) ändern sich entsprechend.

Aktualisierung von Angaben zur Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft

Kapitel A., Abschnitt „**I. Eckdaten der Beteiligung**“, Seite 6, Unterpunkt „Laufzeit der Investmentgesellschaft“ werden die ersten beiden Sätze wie folgt ersetzt:

Nach der durch die geschäftsführende Kommanditistin erfolgten Verlängerung der Platzierungsphase um ein Jahr ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft ebenfalls um ein Jahr verlängert und nunmehr bis zum 31. Dezember 2035 befristet (nachfolgend „Grundlaufzeit“).

Die bisherigen Angaben zur Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft auf den Seiten 67 („4. Laufzeit der Investmentgesellschaft“), 113 („IV. Einkünfteerzielungsabsicht“) und 132 („XIX. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen“) ändern sich entsprechend.

Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Kapitel A., Abschnitt „**III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)**“, Seite 8 Verkaufsprospekt bzw. Seite 3 Nachtrag Nr. 1 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	58,92	121,95
2 Summe Transaktionskosten	5.296	10,79	22,33
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,25	46,06
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	2.921	5,95	12,31
5 Liquiditätsreserve	1.028	2,09	4,33
Gesamtinvestition	49.096	100,00	206,98

Mittelherkunft (Prognose¹)

1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	22.624	46,08	95,38
2 Ausgabeaufschlag	1.096	2,23	4,62
Einlage Stiller Gesellschafter	3.376	6,88	14,23
3 Fremdkapital	22.000	44,81	92,75
Gesamtfinanzierung	49.096	100,00	206,98

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 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 4/5 Nachtrag Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

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

Mittelverwendung (Prognose¹⁾)	Tsd. Euro	in % der Gesamtinvestition	in % des Zeichnungskapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	18.822	38,34	79,35
Zahlungen Sonderentnahmen	10.104	20,58	42,60
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	28.926	58,92	121,95
Verkaufsvergütung Paribus	5.246	10,68	22,12
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	50	0,10	0,21
2 Summe Transaktionskosten	5.296	10,79	22,33
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	10.800	22,00	45,53
Weitere Finanzierungskosten	125	0,25	0,53
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,25	46,06
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft	960	1,96	4,05
Vergütung Treuhandkommanditistin II	57	0,12	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	658	1,34	2,77
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	1.096	2,23	4,62
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	65	0,13	0,27
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	65	0,13	0,27
Sonstige Nebenkosten	20	0,04	0,08
4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)	2.921	5,95	12,31
5 Liquiditätsreserve	1.028	2,09	4,33
Gesamtinvestition	49.096	100,00	206,98

Mittelherkunft (Prognose¹)	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Zeichnungskapital Kapitalerhöhung	22.624	46,08	95,38
2 Ausgabeaufschlag	1.096	2,23	4,62
3 Einlage Stiller Gesellschafter	3.376	6,88	14,23
3 Fremdkapital	22.000	44,81	92,75
Gesamtfinanzierung	49.096	100,00	206,98

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.

Aktualisierung von Angaben zum Investitions- und Finanzierungsplan

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

Es ist geplant, die Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens am 31. Dezember 2024 zu leisten.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)“, Unterpunkt „Zahlungen Sonderentnahmen“, Seite 46 letzter Absatz wird der vorletzte Satz wie folgt ersetzt:

Das Sonderentnahmerecht wird nach Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit spätestens am 31. Dezember 2024 zur Zahlung fällig.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)“, Unterpunkt „Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung“, Seite 47 zweiter Absatz werden die beiden letzten Sätze wie folgt ersetzt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 zum Verkaufsprospekt ist neu einzuwerbendes Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich rund 22.624.000 Euro geplant. Neugesellschafter II haben hiervon bereits 703.000 Euro übernommen.

Kapitel F., Abschnitt „**I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)**“, Unterpunkt „Ausgabeaufschlag“, Seite 47 wird wie folgt ersetzt:

Weiterer zusätzlicher Bestandteil des neu einzuwerbenden Eigenkapitals (Zeichnungskapital) in Höhe von planmäßig rund 22.624.000 Euro ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des Zeichnungskapitals, demnach bis zu 1.096.000 Euro. Er wird zur Zahlung der weiteren Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet. Auf das von Neugesellschaftern II übernommene Zeichnungskapital in Höhe von 703.000 Euro fällt kein Ausgabeaufschlag an.

Kapitel F., Abschnitt „**I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose¹)**“, wird auf Seite 47 nach dem Unterpunkt „Ausgabeaufschlag“ der neue Unterpunkt „Stille Einlage Anteilsklasse 2“ wie folgt eingefügt:

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird am Ende der Platzierungsphase nach Erreichen eines Zeichnungskapitals in Höhe von 22.000.000 Euro eine stille Einlage in Höhe von 3.376.132 Euro in die Investmentgesellschaft einzahlen. Die stille Einlage hat eine Laufzeit bis zur Beendigung der Investmentgesellschaft und wird wirtschaftlich der Anteilsklasse 2 zugeordnet. Die Ergebnisbeteiligung des stillen Gesellschafters richtet sich nach der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie. Die stille Beteiligung nimmt an den laufenden Ergebnissen der Investmentgesellschaft und an den Auszahlungen erst teil, wenn ein zukünftiger Verkehrswert im Rahmen der laufenden jährlichen Bewertungen erreicht wird, der den zum 31. August 2022 ermittelten Verkehrswert in Höhe von 54.874.000 Euro erreicht oder übersteigt. Die stille Einlage wird bei Liquidation der Investmentgesellschaft aus dem anteilig auf die Anteilsklasse 2 entfallenden Liquidationserlös zurückgezahlt, sofern ein Verkaufspreis erzielt wird, der den zum 31. August 2022 ermittelten Verkehrswert in Höhe von 54.875.000 Euro übersteigt oder mindestens dieser Verkehrswert in Vorjahren im Rahmen der laufenden jährlichen Bewertungen der Immobilie erreicht wurde. Soweit ein anteilig auf die Anteilsklasse 2 entfallender Liquidationserlös in ausreichender Höhe vorliegt, erfolgt zusätzlich zur Rückzahlung eine Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter, soweit dadurch jedoch die Schlussauszahlung an Anleger der Anteilsklasse 2 nicht unter deren Pflichteinlagen sinkt.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose¹)^{2,4}**“, Seite 49 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 6/7 Nachtrag Nr. 1 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
					Ausgabeaufschlag
					Zeichnungs- kapitals zzgl.
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	54.925		90,58	231,56
1.1	Gutachterlicher Immobilienwert zum 31.08.2022		54.875	90,49	231,35
1.2	Kosten Due Diligence und Objektbewertung		50	0,08	0,21
2	Finanzierungskosten	125		0,21	0,53
3	Liquiditätsreserve ³	2.668		4,40	11,25
4	Initialkosten	2.921		4,82	12,31
4.1	Vergütungen KVG, Paribus Finanzierungs- beratungsgesellschaft, PVT Trust		1.017	1,68	4,29
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		1.754	2,89	7,39
4.3	Weitere Kosten für Dritte		150	0,25	0,63
Gesamtinvestition		60.639		100,00	255,65
Mittelherkunft (Prognose)					
1	Eigenkapital	35.263		58,15	148,66
1.1	Einzuwerbendes Zeichnungskapital Kapitalerhöhung „Neugesellschafter“		22.624	37,31	95,38
1.2	Ausgabeaufschlag		1.096	1,81	4,62
1.3	Eigenkapital „Altgesellschafter“		11.543	19,04	48,66
2	Einlage Stiller Gesellschafter	3.376		5,57	14,23
3	Fremdkapital	22.000		36,28	92,75
Gesamtfinanzierung		60.639		100,00	255,65

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)¹**“², Verkaufsprospekt Seite 48 dritter Absatz letzten beiden Sätze bzw. Seite 7 Nachtrag Nr. 1 werden wie folgt ersetzt:

Es fallen insgesamt Initialkosten für die Auflage der Investmentgesellschaft und den Vertrieb von Anteilen in Höhe von 2.921.000 Euro an. Im Rahmen der Mittelverwendung wird insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 2.668.000 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)¹**“², Verkaufsprospekt Seite 48 letzter Absatz bzw. Seite 7 Nachtrag Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 22.624.000 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. Darüber hinaus begründet die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft zum Ende der Platzierungsphase eine stille Gesellschaft in Höhe von 3.376.000 Euro. Es wurde zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 22.000.000 Euro aufgenommen.

Kapitel F., Abschnitt „**Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)¹**“⁵, Seiten 50/51 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 8/9 Nachtrag Nr. 1 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose¹)⁵

Investmentgesellschaft München Taunusstraße

Jahr		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	606	2.178	2.299	2.399	2.448	2.510
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	Tsd. Euro	606	2.178	2.299	2.399	2.448	2.510
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Nachhaltigkeit	Tsd. Euro	41	91	192	196	200	204
Revitalisierung/Modernisierung	Tsd. Euro						
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	7	12	32	32	32	32
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	17	46	67	68	69	69
Verwahrstelle	Tsd. Euro	3	15	15	15	15	15
Sonstige Kosten	Tsd. Euro	7	30	31	32	33	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	180	937	957	957	957	957
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	Tsd. Euro	254	1.131	1.293	1.299	1.305	1.311
Cash Flow	Tsd. Euro	352	1.048	1.006	1.099	1.143	1.199
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	10.800	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	617	617	462	462
In % des NAV 31.08.2022²	%	0,00%	0,00%	5,34%	5,34%	4,00%	4,00%
Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern	Tsd. Euro	0	0	1.041	1.041	1.041	1.041
In % des Einbringungs-NAV/der Einlage³	%	0,00%	0,00%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%

Auszahlungen Stille Gesellschaft

in % der stillen Einlage

Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve		2022	2023	2024 ⁴	2025	2026	2027
Anfangsbestand	Tsd. Euro	1.640	1.992	3.039	3.416	2.857	2.498
Zuführung	Tsd. Euro	352	1.048	2.034	1.099	1.143	1.199
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-1.658	-1.658	-1.503	-1.503
Endbestand per 31.12.	Tsd. Euro	1.992	3.039	3.416	2.857	2.498	2.194

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.

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Verkauf
2.572	2.637	2.702	2.770	1.420	2.910	2.983	3.050	
0	0	0	0	0	0	0	0	62.532
2.572	2.637	2.702	2.770	1.420	2.910	2.983	3.050	62.532
209	213	218	222	227	232	237	242	
				1.999				
32	32	32	32	32	32	32	32	Transaktions- vergütung KVG 313
70	71	72	73	74	75	76	77	erfolgsabhängige Vergütung KVG 241
15	15	15	15	15	15	15	15	
34	35	36	37	38	39	40	41	
957	957	957	957	1.027	1.077	1.077	1.077	
0	0	0	0	-2.750	0	0	0	24.750
1.317	1.323	1.329	1.336	661	1.469	1.476	1.483	25.304
								Liquiditätsreserve 397
1.255	1.313	1.373	1.434	758	1.441	1.507	1.567	Liquidationsaus- schüttung 37.625
22.000	22.000	22.000	22.000	24.750	24.750	24.750	24.750	
462	11.568							
4,00%	100,22%							
1.041	1.041	1.041	1.041	1.041	905	905	905	22.624
4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%	100,00%
					135	135	135	Liquidationserlös stille Gesellschaft 3.433
					4,00%	4,00%	4,00%	in % der Einlage 101,69%
2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
2.194	1.947	1.758	1.628	1.560	745	565	451	
1.255	1.313	1.373	1.434	689	1.322	1.387	1.447	
-1.503	-1.503	-1.503	-1.503	-1.503	-1.502	-1.502	-1.502	
1.947	1.758	1.628	1.560	745	565	451	397	

4 Inkl. rund 1.028.000 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.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 Verkaufsprospekt wird im ersten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 10, der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Für die Kalkulation wurde bezüglich der künftigen jährlichen Veränderung des VPI für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 die tatsächliche Erhöhung des VPI in diesem Zeitraum von rund 0,7 % angesetzt. Ab 2024 ist durchgehend eine Erhöhung um 2,50 % p. a. unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 Verkaufsprospekt wird im zweiten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 10, der erste Satz wie folgt ersetzt:

Die nach dem planmäßigen Auslaufen des bestehenden Mietvertrages kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2032 beträgt monatlich rund 28,40 Euro/Quadratmeter für Büro-, Labor- und Werkstattfläche, rund 12,10 Euro/Quadratmeter für Lagerfläche, rund 173 Euro/Stellplatz in der Tiefgarage und rund 144 Euro/Stellplatz im Außenbereich.

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

Die vermierterseitigen Kosten für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind für das Jahr 2024 in Höhe von rund 87.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht rund 11 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche und rund 3,7 %, bezogen auf die Mieteinnahmen dieses Jahres. Die kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen wurden in den Folgejahren jeweils mit 2,5 % p. a. rechnerisch gesteigert.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Zinsen Darlehen“, Seite 53 Verkaufsprospekt wird im zweiten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 10, der erste Satz wie folgt ersetzt:

Es wurde ein neues Darlehen in Höhe von nominal insgesamt 22.000.000 Euro vereinbart, dass in drei Teilbeträgen bis August 2023 bereits valuiert wurde.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 Verkaufsprospekt wird im letzten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11, wie folgt ersetzt:

Insgesamt sind für die Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2035 laufende Auszahlungen in Höhe von 53,40 %, bezogen auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, geplant. Dieser Planwert stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar. Bei der Kalkulation des Auszahlungsverlaufes für Anleger der Anteilsklasse 2 ist unterstellt, dass erst zum 31. Dezember 2032 im Zusammenhang mit der für das Jahr 2032 erforderlichen Anschlussvermietung ein laufender Verkehrswert der Immobilie von mindestens 54.875.000 Euro erreicht wird. Nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ist ab dem Folgejahr der stille Gesellschafter an den laufenden Ergebnissen und Auszahlungen der Investmentgesellschaft wie die Anleger der Anteilsklasse 2 zu beteiligen. Die Auszahlungen für die Anleger der Anteilsklasse 2 sind daher ab 2033 etwas geringer als in den Vorjahren geplant, da zusätzlich zu den Anlegern der Anteilsklasse 2 auch der stille Gesellschafter auszahlungsberechtigt ist. Bis 2032 sind für die Anleger der Anteilsklasse 2 Auszahlungen in einer Höhe geplant, die nur durch die Nichtberücksichtigung von Auszahlungen auf die stille Einlage möglich sind. Der hierbei unterstellte Vorteil für die Anleger der Anteilsklasse 2 beträgt 3.376.132/22.623.868 (Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin dividiert durch das geplante Platzierungsvolumen in Höhe von 26.000.000 Euro abzüglich der Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin in Höhe von 3.376.132 Euro). Demnach sind rechnerisch zusätzlich rund 15 % laufende Auszahlungen für Anleger

der Anteilsklasse 2 möglich, wenn die stille Gesellschaft wie Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 behandelt wird (Vorteilsauszahlung).

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft“, Seite 55 Verkaufsprospekt wird in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11, 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 1.028.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, wird nach dem Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11, ein weiterer Unterpunkt „Auszahlungen stille Gesellschaft“ wie folgt hinzugefügt:

Die geschäftsführende Kommanditistin soll nach Erreichen eines Platzierungsstandes von 22.000.000 Euro eine stille Einlage von 3.376.132 Euro einzahlen. Die Prognoserechnung unterstellt eine stille Einlage in dieser Höhe und ein entsprechend um diesen Betrag reduziertes Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2. Nach dem Gesellschaftsvertrag und dem stillen Gesellschaftsvertrag ist die stille Gesellschaft wirtschaftlich der Anteilsklasse 2 zugeordnet, wobei sich die Ergebnisbeteiligung der stillen Gesellschaft grundsätzlich nach der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie richten soll. Es ist daher gesellschaftsvertraglich vereinbart, dass eine Beteiligung des stillen Gesellschafters am laufenden Ergebnis und an den laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft erst ab dem Jahr erfolgen, wenn der Verkehrswert der Immobilie als Ergebnis einer laufenden jährlichen Bewertung (wieder) einen Wert in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro erreicht. Dies entspricht der Bewertung der Immobilie per 31. August 2022; zum 31. Dezember 2023 wurde ein Verkehrswert von 50.000.000 Euro ermittelt. Die Prognose geht für das Jahr 2032 - im Zusammenhang mit der notwendigen Anschlussvermietung - vom Erreichen des Wertes der Immobilie von mindestens 54.875.000 Euro aus. Daher sind für den stille Gesellschafter ab 2033 Auszahlungen auf die stille Einlage kalkuliert, die der prozentualen Höhe nach den Auszahlungen der Anleger der Anteilsklasse 2 entsprechen.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Verkaufsszenario“, Seite 55 Verkaufsprospekt wird in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11/12, wie folgt ersetzt:

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Jahresende 2035 unterstellt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt rund 62.532.000 Euro und ist damit rund 14 % höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem rund 20,5-fachen der für 2035 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. Zusätzlich würde sich für die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung gem. Buchstabe H. 9 der Anlagebedingungen in Höhe von 241.000 Euro ergeben. Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 397.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 37.625.000 Euro, die insgesamt eine Schlussauszahlung in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde. Hierbei ist berücksichtigt, dass zu Lasten der Anleger der Anteilsklasse 2 beim Verkauf der Immobilie die Zahlung eines Liquidationserlöses an den stillen Gesellschafter erfolgt. Bei einem unterstellten Verkaufspreis der Immobilie in Höhe von rund 62.532.000 Euro beinhaltet der Liquidationserlös des stillen Gesellschafters neben dem Rückzahlungsbetrag der Einlage von 3.376.000 Euro auch eine Ausgleichszahlung in Höhe von rund

57.000 Euro. Bis 2032 sind für die Anleger der Anteilsklasse 2 Auszahlungen in einer Höhe geplant, die nur durch die Nichtberücksichtigung von Auszahlungen auf die Einlage des stillen Gesellschafters möglich sind. Der hierbei unterstellte Vorteil für die Anleger der Anteilsklasse 2 beträgt rechnerisch 3.376.132/22.623.868 (Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin dividiert durch das geplante Platzierungsvolumen in Höhe von 26.000.000 Euro abzüglich der Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin in Höhe von 3.376.132 Euro). Demnach sind rechnerisch zusätzlich rund 15 % laufende Auszahlungen für Anleger der Anteilsklasse 2 möglich, wenn die stille Gesellschaft wie Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 behandelt wird (Vorzugsauszahlung gem. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zur Verteilung des Liquidationserlöses soll die stille Gesellschafterin eine Ausgleichszahlung in Höhe der insgesamt an die Anleger der Anteilsklasse 2 geleisteten Vorzugsauszahlung erhalten, jedoch nur soweit dadurch die Schlussauszahlung für die Anleger der Anteilsklasse 2 nicht geringer ausfällt als deren Pflichteinlagen. Die kalkulierten Vorzugsauszahlungen für Anleger der Anteilsklasse 2 der Jahre 2024 bis 2032 betragen insgesamt rund 1.864.000 Euro. Bei einem unterstellten Verkaufspreis in Höhe von 62.532.000 Euro würde die Ausgleichszahlung für den stillen Gesellschafter davon abweichend nur rund 57.000 betragen, da bei höheren Werten ansonsten die Schlussauszahlung für Anleger der Anteilsklasse 2 unter 100% der Pflichteinlagen (rund 22.624.000 Euro) liegen würde.

Kapitel F., Abschnitt „Sensitivitätsanalysen und Erläuterungen zu den Sensitivitäten“, Seiten 56/57 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 12/13 Nachtrag Nr. 1 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Sensitivitäten

		Gesamtmittelrückfluss vor Steuern	
Steigerung des Verbraucherpreisindex p. a.	2,00 %	Abweichung von Prognose	138,77 %
	2,50 %	Prognose	153,40 %
	3,00 %	Abweichung von Prognose	157,59 %
Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Nachhaltigkeit in % Miete (Durchschnitt 2024–2035)	9,10 %	Abweichung von Prognose	151,84 %
	7,10 %	Prognose	153,40 %
	5,10 %	Abweichung von Prognose	153,40 %
Verkaufsfaktor 2035	18,50	Abweichung von Prognose	135,81 %
	20,50	Prognose	153,40 %
	22,50	Abweichung von Prognose	160,84 %

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 Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2024 auf der Annahme einer jährlichen **Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI)** um 2,5%, die zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen führt. Reduziert sich ab 2024 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2% p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 138,77%. Erhöht sich ab 2024 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3% p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 157,59%.

In der Prognoserechnung sind ab **2024 durchschnittlich Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie Nachhaltigkeitsmaßnahmen** zulasten der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 7,10% der kalkulierten Nettokalmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt. Die Objektkosten entsprechen im Jahr 2024 rund 20,60 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche/Jahr (zzgl. Umsatzsteuer). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von insgesamt rund 9,10% der Nettokalmieten würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 151,84% führen. Eine Reduzierung der Kosten auf rund 5,10% der Nettokalmieten führt zu keiner Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern bei den Anlegern, da die sich ergebende erhöhte Liquiditätsreserve bei Verkauf unter sonst gleichen Annahmen zunächst zu einem höheren Liquidationserlös zugunsten des stillen Gesellschafters führen würde.

Für den Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein **Verkaufsfaktor** von 20,5, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2035, unterstellt. Dies entspricht einem Wert von rund 62.532.000 Euro und damit einem um rund 14% höheren Wert als dem Verkehrswert zum 31. August 2022. Ein Verkaufsfaktor von 18,5 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 135,81%, und aus einem Verkaufsfaktor von 22,5 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 160,84%.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven Faktoren zusammen eintreten, wurde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 173,70% erhöhen. Hierbei ist die bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt. Diese fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei dem Basisszenario und bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 119,31%.

Kapitel F., Abschnitt „**Kapitalflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose¹)**“, Seiten 58/59 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 14/15 Nachtrag Nr. 1 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 Anteilsklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung zum 1. September 2024, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag, Erreichen eines Verkehrswertes der Immobilie von mindestens 54.875.000 Euro zum 31. Dezember 2032 (somit Partizipation des stillen Gesellschafters an den Auszahlungen der Aktienklasse 2 ab 2033)

Jahr		2024	2025	2026	2027
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro 100.995	96.749	92.568	88.467
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro -105.000	0	0	0
3	Gewinnauszahlung	Euro 0	207	4.015	4.198
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro 4.600	4.393	584	402
5	Auszahlungen der Periode insgesamt²	Euro 4.600	4.600	4.600	4.600
6	Steuerzahlungen ³	Euro 595	354	418	499
7	Summe des Mittelrückflusses nach Steuern	Euro 4.005	4.246	4.181	4.101
8	Haftungsvolumen	Euro 0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro 64.390	64.390	64.390	64.390

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.

Aktualisierung von Angaben zum Immobilienmarkt

Kapitel A., Abschnitt „IV. Immobilie“, Seite 9 wird als neuer letzter Absatz wie folgt hinzugefügt:

Dieses sollte unverändert weiterhin in einer längerfristigen Perspektive gelten. Im Jahr 2023 hat sich der – bereits im Jahr 2022 einsetzende – Rückgang des Investitionsvolumens auf dem gewerblichen Immobilienmarkt deutschlandweit noch einmal deutlich beschleunigt. In München betrug der Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 rund 69 %. Es ist nicht davon auszugehen, dass die aktuelle Preisfindungsphase kurzfristig endet, solange erhöhte Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung bestehen und die konjunkturellen Wachstumsaussichten nur sehr verhalten sind. Da Transaktionen bei Münchener Büroimmobilien derzeit nur sehr eingeschränkt stattfinden, sind auch derzeitige Wertermittlungen aufgrund fehlender Referenzen mit großen Unsicherheiten

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Verkauf	Summe
84.449	80.515	76.668	72.909	68.309	64.309	60.309	56.309	-43.691	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
4.384	4.600	4.600	4.600	1.142	4.000	4.000	4.000	13.654	53.400
215	0	0	0	3.458	-0	-0	-0	86.346	100.000
4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.000	4.000	4.000	100.000	153.399
581	666	752	841	0	0	0	0	0	4.708
4.018	3.934	3.847	3.759	4.600	4.000	4.000	4.000	100.000	148.691
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64.390	64.390	64.390	64.390	72.439	72.439	72.439	72.439	0	

verbunden. Wie auch in der Vergangenheit bereits geschehen, beeinflusst die gedämpfte Konjunktur der vergangenen Quartale die Nachfrage nach Flächen auf dem Münchener Mietmarkt für Büroobjekte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2022 ist der Flächenumsatz um 37% gesunken. Sowohl hinsichtlich der Größe des Investmentmarktes als auch der Höhe des Flächenumsatzes ist München unverändert der zweitbedeutendste aller deutschen Top-Standorte für Büroimmobilien. Aufgrund der derzeitigen Kaufzurückhaltung basieren aktuellere Marktdaten auf einer im Vergleich zu Vorjahren sehr geringen Anzahl an Transaktionen und sind entsprechend mit Unsicherheiten behaftet.

Aktualisierung von Angaben zum Verkehrswert des Objektes

Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung“, Seite 4 wird im zweiten Absatz als neuer letzter Satz wie folgt hinzugefügt:

Auf Basis eines vorliegenden Wertgutachtens vom 29. Januar 2024 wurde zum 31. Dezember 2023 ein Verkehrswert von 50.000.000 Euro ermittelt.

Kapitel C. „Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB“, Seite 14, rechte Spalte wird im ersten Absatz als neuer letzter Satz wie folgt hinzugefügt:

Ein aktuelles Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2023 weist einen Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 50.000.000 Euro aus.

Kapitel K., Abschnitt „I. Bewertungsverfahren“, Unterpunkt „3. Laufende Bewertung“ Seite 124 wird als neuer erster Absatz wie folgt hinzugefügt:

Eine laufende Bewertung erfolgte auf Basis der Beauftragung eines externen Bewerter erstmals zum 31. Dezember 2023. Es wurde durch den externen Bewerter ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 50.000.000 Euro ermittelt.

Aktualisierung von Angaben zum geplanten Zeichnungskapital

Kapitel A., Abschnitt „Eckdaten der Beteiligung“, Unterpunkt „Wesentliche Eckdaten der Beteiligung“, Seite 5 wird bezüglich „Kapitalherabsetzung/Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft“ der letzte Satz wie folgt ersetzt

Die Kapitalheraufsetzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags durch neues Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 22.624.000 Euro kalkuliert.

Kapitel C. „Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB“, Seite 15 wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Sofern das Konzept der Investmentgesellschaft wie geplant mit der Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 22.624.000 Euro umgesetzt werden kann, ist nicht geplant, von der Ermächtigung des Vorratsbeschlusses Gebrauch zu machen.

Angaben zu dem stillen Gesellschaftsvertrag

Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, wird nach dem Unterabschnitt „7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft“, Seite 79 ein zusätzlicher Unterabschnitt „8. Stille Gesellschaft“ wie folgt eingefügt:

8. Stille Gesellschaft

Die Paribus Fondsbeteiligung GmbH und die Investmentgesellschaft haben einen Vertrag zur Begründung einer stillen Gesellschaft geschlossen. Die Mittel aus der stillen Gesellschaft sollen zweckgebunden analog der Einzahlungen von Anlegern der Anteilsklasse 2 verwendet werden. Die Ergebnisbeteiligung des stillen Gesellschafters richtet sich nach der Höhe des zukünftigen Verkehrswertes der Immobilie - der mindestens einmal pro Jahr ermittelt wird - und nach der Höhe der zukünftigen Verkaufspreises der Immobilie in München, Taunusstraße.

Der stille Gesellschafter erbringt eine Einlage in Höhe von 3.376.132 Euro. Die Einlageverpflichtung ist aufschiebend darauf bedingt, dass ein Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht wird. Nach Bedingungseintritt ist die Einlage in die Investmentgesellschaft einzuzahlen. Die Vereinbarung ist auflösend auf den Umstand bedingt, dass bis zum 31. Dezember 2024 nicht ein Zeichnungskapital in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht wurde und auch die zuständige Aufsichtsbehörde nach zu erfolgender Anzeige die Vertragsdurchführung nicht untersagt.

Die stille Gesellschaft beginnt, sobald ein Zeichnungskapital in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht worden ist und hat eine Laufzeitende analog zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft. Die stille Gesellschaft kann nicht ordentlich gekündigt werden, das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der stille Gesellschafter erhält Teilhabe an den laufenden Ergebnissen der Investmentgesellschaft und an den laufenden Auszahlungen, sobald im Rahmen der laufenden jährlichen Bewertung der Immobilie ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro (dies entspricht dem Stand der Bewertung zum 31. August 2022) erreicht wurde. Ab dem Folgejahr, in dem mindestens dieses Bewertungsergebnis erreicht wurde, partizipiert der stille Gesellschafter hinsichtlich laufender Ergebnisverteilung und laufender Auszahlungen wie Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit bei Verkauf der Immobilie mindestens ein Verkaufspreis erzielt werden kann in Höhe der Bewertung zum 31. August 2022 von 54.875.000 Euro oder dieser Wert zuvor bei einer jährlichen laufenden Bewertung erreicht worden ist, hat der stille Gesellschafter Anspruch auf Rückzahlung seiner Einlage und – soweit ein anteilig auf die Anteilsklasse 2 entfallender ausreichend hoher Liquidationserlös vorhanden ist – einer zusätzlichen Ausgleichszahlung. Soweit nur ein niedrigerer Verkaufspreis als 54.875.000 Euro erzielt werden kann und auch zuvor bei einer laufenden jährlichen Bewertung kein Wert von 54.875.000 Euro erreicht wurde, wird der Minderbetrag zugunsten der Anleger der Anteilsklasse 2 von dem stillen Gesellschafter mit seiner Einlage getragen bzw. verrechnet, maximal jedoch bis zur Höhe der Einlage. Eine weitergehende Verlustbeteiligung des stillen Gesellschafters besteht nicht.

Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft wird ein nach Begleichung aller Verbindlichkeiten verbleibender Erlös anteilig auf beide Anteilsklassen (Anteilsklasse 2 dabei unter Berücksichtigung der stillen Einlage) aufgeteilt und an die Anleger der Anteilsklasse 1 anteilig ausgezahlt. Der auf die Anleger der Anteilsklasse 2 (unter Berücksichtigung der stillen Einlage) entfallende Anteil des Liquidationserlöses wird sodann in nachfolgender absteigender Reihenfolge verwendet:

1. Rückzahlung der stillen Gesellschaftseinlage, soweit ein Verkaufspreis der Immobilie München von mindestens 54.875.000 Euro erzielt wurde oder die Immobilie zuvor bei einer laufenden jährlichen Bewertung diesen Wert erreicht hat. Soweit ein Verkaufspreis von weniger als 54.875.000 Euro erzielt wurde und auch zuvor bei keiner laufenden jährlichen Bewertung mindestens 54.875.000 Euro erreicht worden ist, wird die stille Gesellschaftseinlage in dieser Höhe nicht zurückgezahlt.
2. Soweit ein Verkaufspreis der Immobilie München von mindestens 54.875.000 Euro erzielt wurde, wird an die geschäftsführende Kommanditistin (stiller Gesellschafter) eine weitere Zahlung geleistet. Die Höhe dieser Zahlung ergibt sich aus der Summe an laufenden Auszahlungen, die die Anleger der Anteilsklasse

2 aufgrund der Behandlung der stillen Einlage wie Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 rechnerisch bis zur Liquidation der Investmentgesellschaft zusätzlich erhalten haben. Soweit durch diese Zahlung die Schlussauszahlung an die Anleger der Anteilsklasse 2 unter den Betrag der Pflichteinlage fallen würde, vermindert sich die Zahlung entsprechend.

3. Der hiernach verbleibende Anteil am Liquidationserlös der Anteilsklasse 2 wird an die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 sowie an die geschäftsführende Kommanditistin in ihrer Funktion als stille Gesellschafterin nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos la) bzw. lb) des einzelnen Gesellschafters der Anteilsklasse 2 sowie der stillen Einlage zu der Summe der Kapitalkonten la) bzw. lb) aller Gesellschafter der Anteilsklasse 2 unter Hinzurechnung der stillen Einlage Stille verteilt und ausgezahlt.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag „§ 7. Gesellschaftskapital“ geändert in „§ 7. Gesellschaftskapital, Stille Gesellschaft“ und ein weiterer Absatz Nr. 9 wie folgt eingefügt:

9. Mit stillem Gesellschaftsvertrag hat die Investmentgesellschaft mit der geschäftsführenden Kommanditistin eine stille Gesellschaft begründet (nachfolgend „Stille Gesellschaft“ genannt). Die Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin im Rahmen der Stillen Gesellschaft soll bis zu 3.376.132 Euro betragen (nachfolgend „Einlage Stille Gesellschaft“ genannt). Die Stille Gesellschaft soll wirtschaftlich den Anlegern der Anteilsklasse 2 in der Form zugutekommen, dass diese in Höhe der Einlage Stille Gesellschaft hinsichtlich eines Wertverlustes der Immobilie München im Vergleich zum Bewertungsergebnis der Immobilie München zum 31. August 2022 geschützt werden. Das Bewertungsergebnis der Immobilie München zum 31. August 2022 beträgt 54.875.000 Euro als Mittelwert aus zwei Bewertungsgutachten (nachfolgend „Bewertungsergebnis Immobilie München“ genannt). Daher wird ein etwaiger Veräußerungsverlust der Immobilie München im Vergleich zum Bewertungsergebnis Immobilie München (nachfolgend „Veräußerungsverlust Immobilie München“ genannt) zugunsten der Anleger der Anteilsklasse 2 von der geschäftsführenden Kommanditistin mit ihrer Einlage Stille Gesellschaft getragen bzw. verrechnet. Eine darüberhinausgehende Verlustbeteiligung der geschäftsführenden Kommanditistin besteht in diesem Zusammenhang nicht. Die Stille Gesellschaft soll am laufenden Ergebnis und an den laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 teilnehmen. Soweit kein Veräußerungsverlust Immobilie München entsteht, soll die Einlage Stille Gesellschaft wirtschaftlich von den Anlegern der Anteilsklasse 2 zurückgezahlt werden (vgl. hierzu § 27 Abs. 4 lit. b)

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag „§ 17. Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen“ der zweite Absatz wie folgt ersetzt:

2. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 wird anhand des gemäß § 15 Abs. 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. August 2022 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 01. September 2022 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr – mit Ausnahme des Ergebnisses aus der Schadensersatzklage 2014 – auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Für Zwecke der Gewinnverteilung bzw. für laufende Auszahlungen und den Anteil am Liquidationserlös – nicht aber die Stimmberechtigung – gilt, dass die geleistete Einlage Stille Gesellschaft behandelt wird wie Kommanditkapital der Gesellschafter der Anteilsklasse 2 und somit wirtschaftlich den Anlegern der Anteilsklasse 2 anteilig im Verhältnis ihrer Zeichnungssumme zugutekommt. Die Summe an laufenden Auszahlungen, die die Anleger der Anteilsklasse 2

aufgrund der Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 rechnerisch zusätzlich erhalten, wird hierbei als „Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2“ bezeichnet. Ab dem Folgejahr, in dem die Immobilie München im Rahmen der jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht, steht die Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2 (unbeschadet der wirtschaftlichen Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2) insoweit in dieser Höhe der geschäftsführenden Kommanditistin zu (nachfolgend „Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft“ genannt). Die Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft wird in entsprechender Anwendung von § 17 Abs. 6 an die geschäftsführende Kommanditistin ausgezahlt. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2022, das Geschäftsjahr 2023 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2024, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 (inklusive Kosten) wird in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt.

Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, wird im Unterabschnitt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, unter „d) Hauptmerkmale der Anteile“ bei „aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen“ Seite 71 im zweiten Absatz nach dem zweiten Satz zusätzlich wie folgt eingefügt:

Für Zwecke der Gewinnverteilung bzw. für laufende Auszahlungen und den Anteil am Liquidationserlös – nicht aber die Stimmberechtigung – gilt, dass die geleistete Einlage Stille Gesellschaft behandelt wird wie Kommanditkapital der Gesellschafter der Anteilsklasse 2 und somit wirtschaftlich den Anlegern der Anteilsklasse 2 anteilig im Verhältnis ihrer Zeichnungssumme zugutekommt. Die Summe an laufenden Auszahlungen, die die Anleger der Anteilsklasse 2 aufgrund der Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 rechnerisch zusätzlich erhalten, wird hierbei als „Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2“ bezeichnet. Ab dem Folgejahr, in dem die Immobilie München im Rahmen der jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht, steht die Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2 (unbeschadet der wirtschaftlichen Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2) insoweit in dieser Höhe der geschäftsführenden Kommanditistin zu (nachfolgend „Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft“ genannt). Die Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft wird in entsprechender Anwendung von § 17 Abs. 6 an die geschäftsführende Kommanditistin ausgezahlt.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag **„§ 25. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“** im zweiten Absatz nach dem zweiten Satz sowie gleichlautend auch ergänzend im Kapitel H., Abschnitt **„I. Investmentgesellschaft“**, im Unterabschnitt **„5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“**, unter **„d) Hauptmerkmale der Anteile“** bei **„ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“** Seite 76 erster Absatz nach dem zweiten Satz wie folgt eingefügt:

Die Einlage Stille Gesellschaft erhöht nicht den Abfindungsanspruch der Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit ein ausscheidender Kommanditist Vorzugsauszahlungen Anteilsklasse 2 erhalten hat, werden diese von dem Abfindungsanspruch abgezogen.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag **„§ 25. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“** im dritten Absatz am Ende sowie gleichlautend auch ergänzend im Kapitel H., Abschnitt **„I. Investmentgesellschaft“**, im Unterabschnitt **„5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“**, unter **„d) Hauptmerkmale der Anteile“** bei **„ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“** Seite 76 zweiter Absatz am Ende wie folgt ergänzend eingefügt:

Die Einlage Stille Gesellschaft erhöht nicht den Abfindungsanspruch der Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit ein ausscheidender Kommanditist Vorzugsauszahlungen Anteilsklasse 2 erhalten hat, werden diese von dem Abfindungsanspruch abgezogen.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag **„§ 25. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“** im siebten Absatz am Ende sowie gleichlautend auch ergänzend im Kapitel H., Abschnitt **„I. Investmentgesellschaft“**, im Unterabschnitt **„5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“**, unter **„d) Hauptmerkmale der Anteile“** bei **„ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“** Seite 77 zweiter Absatz am Ende wie folgt ergänzend eingefügt:

Die Einlage Stille Gesellschaft erhöht nicht den Abfindungsanspruch der Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit ein ausscheidender Kommanditist Vorzugsauszahlungen Anteilsklasse 2 erhalten hat, werden diese von dem Abfindungsanspruch abgezogen.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag „**§ 27. Liquidation**“ der vierte Absatz sowie gleichlautend ebenfalls im Kapitel H., Abschnitt „**I. Investmentgesellschaft**“, im Unterabschnitt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, unter „d) Hauptmerkmale der Anteile“ bei „gg) Beteiligung am Liquidationserlös“ Seite 77 der dritte Absatz wie folgt ersetzt:

4. Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:
- a) Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
 - b) Danach erhalten die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütungen sowie gegebenenfalls ihre Auslagerenerstattungen; gegebenenfalls ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 aufgeteilt und an die Anleger der Anteilsklasse 1 anteilig ausgezahlt. Der auf die Anleger der Anteilsklasse 2 (unter Berücksichtigung der Einlage Stille Gesellschaft) entfallende Anteil des Liquidationserlöses (nachfolgend „Anteil Liquidationserlös Anteilsklasse 2“) wird in nachfolgender absteigender Reihenfolge verwendet:
 1. Rückzahlung der Einlage Stille Gesellschaft, soweit kein Veräußerungsverlust Immobilie München anfällt oder die Immobilie München zuvor bei einer jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht. Soweit ein Veräußerungsverlust Immobilie München anfällt, wird die Einlage Stille Gesellschaft in dieser Höhe nicht zurückgezahlt, sofern die Immobilie München nicht zuvor bei einer jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht.
 2. Soweit kein Veräußerungsverlust Immobilie München anfällt, wird an die geschäftsführende Kommanditistin eine Ausgleichzahlung in Höhe der insgesamt geleisteten Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2 gezahlt, soweit dadurch die Schlussauszahlung an die Anleger der Anteilsklasse 2 nicht geringer ist als deren Pflichteinlage.
 3. Der hiernach verbleibende Anteil Liquidationserlös Anteilsklasse 2 wird an die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 sowie die geschäftsführende Kommanditistin in ihrer Funktion als stille Gesellschafterin nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters der Anteilsklasse 2 sowie der Einlage Stille Gesellschaft zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der Anteilsklasse 2 unter Hinzurechnung der Einlage Stille Gesellschaft verteilt und ausgezahlt.

Aktualisierung von Angaben zur Paribus Fondsbeteiligung GmbH, zur Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, zur Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und zur Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH

Kapitel I., Abschnitt „**I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen**“, Unterabschnitt „I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 96/97 wird im Unterpunkt „5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat“ der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Alle Mitglieder der Geschäftsführung und die Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Christopher Schroeder und Caroline Meeder üben außerhalb ihrer Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Diese sowie etwaig daraus resultierende Interessenkonflikte werden in diesem Kapitel, Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“ näher dargestellt.

Kapitel A., Abschnitt „**V. Angaben zu Kenntnissen und Erfahrungen der Paribus-Gruppe**“, Unterabschnitt „1. Paribus-Gruppe/Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 9 zweiter Absatz wird der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrages werden 21 Investmentvermögen verwaltet.

Kapitel I., Abschnitt „**I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen**“, Unterabschnitt „I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 96/97 wird im Unterpunkt „11. Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden“ vollständig wie folgt ersetzt:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrages verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft 20 weitere Investmentvermögen gemäß dem KAGB. Aus dem Assetklassen-Bereich „Immobilien“ werden vier Publikums-AIF und sieben Spezial-AIF verwaltet. Die Übernahme der Verwaltung für zwei weitere Publikums-AIF ist geplant. Acht Investmentvermögen sind aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“, ein Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Eisenbahnlogistik“. Zudem wurden bei drei Fondsgesellschaften aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“ – welche allesamt nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fallen – ebenfalls Verwaltungs- und Managementfunktionen übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann und wird die Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft künftig auch für andere Investmentvermögen übernehmen und sich dafür an diesen ggf. auch beteiligen.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Seite 105 werden in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Fondsbeteiligung GmbH die Unterpunkte „Funktion“ und „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

Paribus Fondsbeteiligung GmbH

Funktion

- Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft
- Stille Gesellschafterin der Investmentgesellschaft

Geschäftsführung

- Thomas Böcher, Ahrensburg
- Martin Rolle, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Seite 106 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

**Paribus Finanzierungs-
beratungsgesellschaft
mbH**

Geschäftsführung

- Dr. Christopher Schroeder, Hamburg
- Oliver Scharenberg, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Seite 106 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

**Paribus Immobilien
Assetmanagement GmbH**

Geschäftsführung

- Caroline Meeder, Hamburg
- Martin Rolle, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 108 werden bei den personellen Verflechtungen und den Angaben zur Person Dr. Christopher Schroeder die Angaben wie folgt neu gefasst:

Person

Mitglied der Geschäftsführung von

Dr. Christopher Schroeder¹

- CSB Beteiligungen GmbH
- Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH
- Paribus Beteiligungen GmbH
- Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH

¹ Dr. Christopher Schroeder ist auch Aufsichtsratsvorsitzender der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 108 werden bei den personellen Verflechtungen die Angaben zu den Personen Thomas Böcher und Martin Rolle wie folgt erweitert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Thomas Böcher	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Invest GmbH • Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH • Paribus Fondsbeteiligung GmbH • Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH
Martin Rolle	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH • Paribus Fondsbeteiligung GmbH • Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 108 werden bei den personellen Verflechtungen die Angaben nach den Angaben zur Person Hinrich Wilhelm Otter wie folgt geändert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Caroline Meeder ²	<ul style="list-style-type: none"> • Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH

² Caroline Meeder ist auch Aufsichtsratsmitglied der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Darlehen

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Seiten 27/28 wird am Ende des fettgedruckten ersten Absatzes auf Seite 27 ergänzend wie folgt hinzugefügt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Nachtrages ist der Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn abgelaufen und es bestehen bei der Investmentgesellschaft Kredite und Belastungen von Vermögensgegenständen in Höhe von jeweils rund 158 % des aggregierten eingebrachten Kapitals. Die somit bestehende Überschreitung der Grenzen für Kreditaufnahme und Belastung soll durch die weitere Platzierung von Zeichnungskapital behoben werden.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Seiten 27/28 wird im zweiten Absatz auf Seite 27 der folgende sechste Satz gestrichen:

Auch besteht das Risiko, dass nach Auszahlung der geplanten ersten Tranche des geplanten neuen Darlehens die geplante zweite Tranche nicht valutiert wird bzw. werden kann, insbesondere dann, wenn das erforderliche neue Zeichnungskapital nicht eingeworben werden kann.

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 „1. Zulässigkeit von Leverage (Fremdfinanzierung) und Belastungen“, Seite 83 wird am Ende des fettgedruckten vierten Absatzes ergänzend wie folgt hinzugefügt:

Nach Ablauf des Zeitraumes von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn bestehen bei der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrages Kredite und Belastungen von Vermögensgegenständen in Höhe von jeweils rund 158 % des aggregierten eingebrachten Kapitals.

Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit der geplanten stillen Gesellschaft

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Platzierungs- und Liquidationsrisiko“, Seite 20 wird im ersten Absatz der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die geplante Einlage des stillen Gesellschafters nicht in die Investmentgesellschaft eingezahlt, da die stille Gesellschaft aufschiebend bedingt auf einen bestimmten Platzierungserfolg der Anteilsklasse 2 begründet ist. Zudem kann die geplante Einzahlung der stillen Gesellschaft nicht erfolgen, falls die zuständige Aufsichtsbehörde nach erfolgter Anzeige die Vertragsdurchführung untersagen würde.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Kapitalabrufe/Einzahlungsverzug“, Seite 21 wird der dritte Absatz wie folgt ergänzt:

Dieses gilt insbesondere auch für die Einlage des stillen Gesellschafters, die wesentlicher Bestandteil der Mittelherkunftsrechnung der Investmentgesellschaft ist und vertragsgemäß als Bareinlage zu leisten ist, sobald bis zum 31. Dezember 2024 ein Zeichnungskapital der Aktienklasse 2 in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht ist.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung“, Seiten 25/26 werden auf Seite 26 nach dem letzten Absatz nachfolgende Absätze wie folgt eingefügt:

Die geplante Stille Gesellschaft soll an den laufenden Ergebnissen und den Auszahlungen der Investmentgesellschaft erst ab dem Folgejahr teilhaben, in dem im Rahmen der jährlichen Bewertung der Immobilie ein Verkehrswert von mindestens 54.875.000 Euro erreicht wird. Das Erreichen dieses Verkehrswertes ist in der Prognoserechnung der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2032 unterstellt. Bis dahin erhalten Anleger der Anteilsklasse 2 durch die Nichtberücksichtigung der stillen Gesellschaft bei den laufenden jährlichen Auszahlungen höhere Auszahlungen, rechnerisch beträgt der Vorteil rund 15% (Vorzugsauszahlung gem. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Falls ein Verkehrswert von mindestens 54.875.000 Euro bereits in früheren Jahren erreicht werden sollte, entfällt der rechnerische Vorteil entsprechend früher. Bei ansonsten gleichen Prämissen besteht demnach für Anleger der Anteilsklasse 2 das Risiko, dass laufende Auszahlungen geringer ausfallen als prospektiert.

Die geplante stille Gesellschaft ist hinsichtlich der Verteilung des Liquidationserlöses nach dem Verkauf der Immobilie bevorrechtigt vor den Ansprüchen der Anleger der Anteilsklasse 2. Falls ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro im Rahmen der jährlichen Bewertung in den Jahren vor dem geplanten Verkauf 2035 erreicht werden sollte, der tatsächliche spätere Verkaufspreis jedoch geringer als 54.875.000 Euro ausfällt, wird die stille Einlage dennoch aus dem Liquidationserlös - zu Lasten der Schlussauszahlung der Anleger der Anteilsklasse 2 - an den stillen Gesellschafter zurückgezahlt. Es besteht für Anleger der Anteilsklasse 2 demnach das Risiko, dass bei einem schlechteren als kalkulierten Verkauf der Immobilie aufgrund der vorrangigen Rückzahlung der stillen Einlage sich der Mittelrückfluss aus der Liquidation noch weiter vermindert.

Die geplante Stille Gesellschaft soll bei Verkauf der Immobilie und Verteilung des Liquidationserlöses eine Ausgleichszahlung erhalten. Diese Ausgleichszahlung entspricht grundsätzlich der Höhe nach dem Gesamtbetrag der Vorzugsauszahlungen gem. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages, die Anleger der Anteilsklasse 2 für die Jahre bekommen haben, bis der Immobilienwert 54.875.000 Euro erreicht hat. Allerdings wird die Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter nur in der Höhe gezahlt, soweit die Schlussauszahlung für Anleger der Anteilsklasse 2 nicht unter 100% des Zeichnungskapitals sinkt. In der Prognoserechnung der Investmentgesellschaft ist bei einem unterstellten Verkaufspreis in Höhe von 62.532.000 Euro eine Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter - zu Lasten der Anleger der Anteilsklasse 2 - kalkuliert. Obwohl die in den Jahren 2024 - 2032 kalkulierten Auszahlungen für Anleger der Anteilsklasse 2 rechnerisch Vorzugsauszahlungen in Höhe von 1.864.000 Euro beinhalten, beträgt die kalkulierte Ausgleichszahlung für die Stille Gesellschaft nur 57.000 Euro, da höhere Beträge zu einer Schlussauszahlung für Anleger der Anteilsklasse 2 von weniger als 100% des Zeichnungskapitals führen würden. Es besteht somit für Anleger der Anteilsklasse 2 das Risiko, dass auch höhere Liquiditätsreserven zum Verkaufszeitpunkt als 397.000 Euro gemäß Prognoserechnung oder höhere Verkaufspreise als 62.532.000 Euro nicht zu höheren Schlussauszahlungen führen, da in Abhängigkeit des Zeitpunktes des Erreichens eines laufenden Verkehrswertes in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro zunächst eine Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter zu zahlen ist.

Aktualisierung der bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Kapitel H., Abschnitt I., „**7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft**“, Seite 79 Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 18 sowie Kapitel K., Abschnitt II., „**Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung**“, Seite 125 Verkaufsprospekt, vierter Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 18 werden jeweils am Ende um folgende Sätze ergänzt:

Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft wurde zum 31. Dezember 2023 für Gesellschafter der Anteilsklasse 1 mit 8.285.368,62 Euro und für Gesellschafter der Anteilsklasse 2 mit 1.895.409,36 Euro ermittelt. Bezogen auf die jeweiligen Pflichteinlagen von 6.736.000 Euro bzw. 2.716.000 Euro ergibt sich für Gesellschafter der Anteilsklasse 1 ein Nettoinventarwert von rund 123 % und für Gesellschafter der Anteilsklasse 2 von rund 70 %. Der Nettoinventarwert berücksichtigt die Pflichteinlagen der Kommanditisten, den eingezahlten Ausgabeaufschlag bei der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter I), den Wert der Immobilie, die Barmittel, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, der Rechnungsabgrenzungsposten, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie die Entnahmen und wirtschaftlichen Ergebnisse der Vergangenheit. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwertes herangezogene Kommanditvermögen der Anteilsklasse 2 der Investmentgesellschaft soll während der Platzierungsphase schrittweise aufgebaut werden.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, 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.

