

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

Hamburg

Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

BILANZ zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

	€	€	€	Vorjahr €
Investmentanlagevermögen				
1. Sachanlagen			54.875.000,00	17.271.291,82
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben			1.284.614,89	530.770,73
3. Forderungen				
Forderungen aus Bewirtschaftung			109,49	10.848,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände			1.809.817,95	1.031.620,31
5. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten			24.892,85	0,00
6. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten			9.856,72	0,00
			58.004.291,90	18.844.531,70

B. Passiva

	€	€	€	Vorjahr €
1. Rückstellungen			49.375,00	9.660,00
2. Kredite von Kreditinstituten			10.917.239,63	10.801.887,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			6.404.419,25	130.874,75
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		10.112.976,39		26.026,39
b) andere		18.902.734,81		0,00
			29.015.711,20	26.026,39



	€	€	€	Vorjahr €
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des persönlich haftenden Gesellschafters		0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
aa) Kapitalkonto I a)	6.736.000,00			12.593.000,00
bb) Kapitalkonto I b)	0,00			0,00
cc) Kapitalkonto II	-2.838.591,15			-495.594,04
dd) Kapitalkonto III	-2.779.670,14			-4.818.823,13
ee) Kapitalkonto IV	304.650,00			597.500,00
ff) Kapitalkonto VI	-10.104.000,00			0,00
		-8.681.611,29		7.876.082,83
c) Durch Entnahmen entstandenes negative Kapital der Kommanditisten		24.892,85		0,00
d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten		9.856,72		0,00
e) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung		20.264.408,54		0,00
			11.617.546,82	7.876.082,83
			58.004.291,90	18.844.531,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2022

	2022 €	€	2021 €
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.687.034,13		711.800,04
b) Zinsen und ähnliche Erträge	20.361,67		30.548,39
c) Sonstige betriebliche Erträge	422,59		776.233,18
Summe der Erträge		1.707.818,39	1.518.581,61
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	300.511,69		294.686,98
b) Bewirtschaftungskosten	660.279,25		1.800.689,91
c) Verwaltungsvergütung	70.986,27		68.030,35



	2022		2021
	€	€	€
d) Verwahrstellenvergütung	2.500,00		0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	56.101,70		7.173,16
f) Sonstige Aufwendungen	5.463.233,78		42.752,64
Summe der Aufwendungen		6.553.612,69	2.213.333,04
3. Ordentlicher Nettoertrag		-4.845.794,30	-694.751,43
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.845.794,30	-694.751,43
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	20.264.408,54		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses		20.264.408,54	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		15.418.614,24	-694.751,43

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße & Co. geschlossene Investment-KG (vormals: Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH & Co. KG) mit Sitz in Hamburg wird im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 112200 geführt.

Mit Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Ergebnisprotokoll vom 10. August 2022) haben die Gesellschafter die Überführung der Gesellschaft in einen alternativen Investmentfonds (AIF) mit Wirkung zum 1. September 2022 auf der Grundlage eines entsprechend geänderten Gesellschaftsvertrags beschlossen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde daher erstmals nach den Vorschriften des KAGB, der KARBV sowie den einschlägigen Vorschriften des HGB aufgestellt.

Es werden zwei Anteilklassen (Anteilklass 1 und Anteilklass 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur sowie der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung und den Ausschüttungen). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Mit der Datum 30. September 2022 wurde ein Darlehensvertrag über T€ 22.000 mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2032 mit der DZ HYP AG abgeschlossen.

Die Sachanlagen werden mit dem Verkehrswert auf Basis eines geeigneten Bewertungsmodells bilanziert. Die wesentlichen Bewertungseinflüsse bestehen hauptsächlich in Sachwerten in Form eines bebauten Grundstücks.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Verkehrswert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Das Eigenkapital wird entsprechend den Vorschriften der § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c Abs. 2 HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages ausgewiesen.



C. Angaben zur Bilanz

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird mit dem ermittelten Verkehrswert T€ 54.875 bilanziert. Die Bewertung wird gemäß der Richtlinie für Bewertungsverfahren regelmäßig alle zwölf Monate ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Verkehrswert der Immobilie wird für die folgenden 12 Monate, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich macht, für die Ermittlung des Anteilswertes bzw. die Aufstellung des Jahresabschlusses verwendet. Die Immobilie wurden bis zum 31. August 2022 über die Nutzungsdauern planmäßig linear abgeschrieben. Im Rahmen der Abfindung ausscheidender Gesellschafter erfolgte im Geschäftsjahr eine Aktivierung der vergüteten stillen Reserven in Höhe von T€ 17.592 auf die Sachanlagen.

Die Forderungen beinhalten Forderungen aus der Bewirtschaftung wie abzurechnende Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 11).

Die sonstige Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter aus der Verzinsung der gestundeten Kommanditeinlagen in Höhe von T€ 815 (Vorjahr: T€ 793), Steuerforderungen gegen Finanzamt in Höhe von T€ 983 (Vorjahr: T€ 32), Forderungen gegen die Treuhänderin aus dem Guthaben des Treuhandkontos in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 23), Forderungen aus vorausfinanzierten Zinsen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 183), Forderungen aus abzurechnenden Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 8 (Vorjahr: T€ 1) sowie Forderungen aus gewährtem Darlehen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 1).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar: Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: T€ 35.537 (Vorjahr: T€ 159). Restlaufzeit über fünf Jahren: T€ 10.800 (Vorjahr: T€ 0).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 10.913 (Vorjahr: T€ 10.800) sind durch Grundschulden bezogen auf das Objekt und durch vollsteckbares Schuldversprechen (T€ 6.600) gesichert. Daneben wurden sämtliche Mietansprüche aus dem Beleihungsobjekt abgetreten sowie das Guthaben an dem Hinterlegungs-/Reservekontos verpfändet.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von T€ 6.236 (Vorjahr: T€ 0).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Sonderentnahmen in Höhe von T€ 10.104 (Vorjahr: T€ 0), Verbindlichkeiten aus Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von T€ 18.822 (Vorjahr: T€ 0) sowie andere Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 81 (Vorjahr: T€ 0).

Eigenkapital

Zum 31.12.2022 liegen Kommanditbeteiligungen in Höhe von T€ 6.736 (Vorjahr: T€ 12.593) vor. Eine € 1.000,00 Beteiligung hat einen Wert in Höhe von € 1.719,54 (Vorjahr: € 625,43) und entspricht somit 171,95 % (Vorjahr: 62,54 %) der Kommanditbeteiligung.

Der Wert der umlaufenden Anteile sowie der Nettoinventarwert je Anteilsklasse stellen sich wie folgt dar:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Gesamt
	€	€	€
umlaufende Anteile 01.09.2022	6.736.000,00	0,00	6.736.000,00
umlaufende Anteile 31.12.2022	6.736.000,00	0,00	6.736.000,00
Nettoinventarwert 01.09.2022	21.646.979,33	0,00	21.646.979,33
Nettoinventarwert 31.12.2022	11.582.797,25	0,00	11.582.797,25

Die Verwendungsrechnung ergibt sich wie folgt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.845.794,30	0,00	-4.845.794,30
2. Belastung auf Kapitalkonten	4.845.794,30	0,00	4.845.794,30
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00

Die gemäß Gesellschaftsvertrag im Kapitalkonto Va zu erfassenden nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung zum 1. September 2022 (T€ 20.264; Vorjahr: T€ 0)

werden gemäß den Vorschriften der KARBV unter dem gesetzlichen vorgeschriebenen Posten „Nicht realisierte Ergebnisse aus der Neubewertung“ ausgewiesen.



Die Kapitalkonten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Kapitalanteile der Komplementärin	Kapitalanteile der Kommanditisten	Gesamt
	€	€	€
Kapitalkonto I			
- Stand 01.01.2022	0,00	12.593.000,00	12.593.000,00
- Kündigung	0,00	-5.857.000,00	-5.857.000,00
- Stand 31.12.2022	0,00	6.736.000,00	6.736.000,00
Kapitalkonto II			
- Stand 01.01.2022	0,00	-495.594,04	-495.594,04
- Kündigung	0,00	2.502.797,19	2.502.797,19
- realisiertes Ergebnis 2022	0,00	-4.845.794,30	-4.845.794,30
- Stand 31.12.2022	0,00	-2.838.591,15	-2.838.591,15
Kapitalkonto III			
- Stand 01.01.2022	0,00	-4.818.823,13	-4.818.823,13
- Kündigung	0,00	2.416.942,99	2.416.942,99
- Entnahmen	0,00	-377.790,00	-377.790,00
- Stand 31.12.2022	0,00	-2.779.670,14	-2.779.670,14
Kapitalkonto IV			
- Stand 01.01.2022	0,00	597.500,00	597.500,00
- Kündigung	0,00	-292.850,00	-292.850,00
- Stand 31.12.2022	0,00	304.650,00	304.650,00
Summe Kapitalanteile der Kommanditisten	0,00	1.422.388,71	1.422.388,71
Kapitalkonto Va			
(Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)			
- Stand 01.01.2022	0,00	0,00	0,00
- Erträge aus Neubewertung	0,00	20.264.408,54	20.264.408,54
- Stand 31.12.2022	0,00	20.264.408,54	20.264.408,54
Kapitalkonto Vb			
(Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)			
- Stand 01.01.2022	0,00	0,00	0,00
- Erträge aus Neubewertung	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2022	0,00	0,00	0,00



	Kapitalanteile der Komplementärin	Kapitalanteile der Kommanditisten	Gesamt
	€	€	€
Kapitalkonto VI			
- Stand 01.01.2022	0,00	0,00	0,00
- Sonderentnahmen	0,00	-10.104.000,00	-10.104.000,00
- Stand 31.12.2022	0,00	-10.104.000,00	-10.104.000,00
Summe Eigenkapital	0,00	11.582.797,25	11.582.797,25

Der Wert des bilanziellen Eigenkapitals (Entwicklungsrechnung) hat sich wie folgt entwickelt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	7.876.082,83	0,00	7.876.082,83
1. Mittelabfluss (netto) Mittelabfluss wegen Gesellschafteraustritten	-1.230.109,82	0,00	-1.230.109,82
2. Zwischenentnahmen	-10.481.790,00	0,00	-10.481.790,00
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-4.845.794,30	0,00	-4.845.794,30
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	20.264.408,54	0,00	20.264.408,54
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	11.582.797,25	0,00	11.582.797,25

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Ausgabeaufschläge in Form von Agiozahlungen erhoben.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung aufgeteilt nach Anteilsklassen stellt sich wie folgt dar:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.687.034,13	0,00	1.687.034,13
b) Zinsen und ähnliche Erträge	20.361,67		20.361,67
c) Sonstige betriebliche Erträge	422,59	0,00	422,59
Summe der Erträge	1.707.818,39	0,00	1.707.818,39
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	300.511,69	0,00	300.511,69
b) Bewirtschaftungskosten	660.279,25	0,00	660.279,25
c) Verwaltungsvergütung	70.986,27	0,00	70.986,27



	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
		0,00	
d) Verwahrstellenvergütung	2.500,00	0,00	2.500,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	56.101,70	0,00	56.101,70
f) So. Aufwendungen	5.463.233,78	0,00	5.463.233,78
Summe der Aufwendungen	6.553.612,69	0,00	6.553.612,69
3. Ordentlicher Nettoertrag	-4.845.794,30	0,00	-4.845.794,30
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.845.794,30	0,00	-4.845.794,30
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	20.264.408,54	0,00	20.264.408,54
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	20.264.408,54	0,00	20.264.408,54
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	15.418.614,24	0,00	15.418.614,24

Die Gesamtkostenquote beträgt 56,58 % (Vorjahr: 17,97 %).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

Art der Vergütung	Gesellschaft	Betrag	Anteil am Nettoinventarwert	Anteil am durchschnittlichen
		T€	zum 31.12.2022	Nettoinventarwert
		(Vorjahr: T€)	(Vorjahr: %)	(Vorjahr: %)
Verkaufsvergütung	Wölbern Geschäftsführung für Deutschland GmbH	4.971 ²⁾	42,92	29,92
	Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH	274 ²⁾	2,37	1,65
		(0)	(0)	(0)
Prospekterstellung/	Diverse	55 ²⁾	0,47	0,33
Erstellung Werbemittel		(0)	(0)	(0)
Fremdverwaltuna	Paribus Kapitalverwaltungs-	7 ¹⁾	0,06	0,04
	gesellschaft mbH	(0)	(0,)	(0,)
Treuhandvergütung	Paribus Treuhand	41 ¹⁾	0,35	0,25
	Dienstleistungen GmbH	(40)	(0,18)	(0,37)
Verwahrstellenvergütung	CACEIS Bank S.A.	3 ¹⁾	0,02	0,02
		(0)	(0)	(0)
Haftungsvergütung	Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds	7 ¹⁾	0,06	0,04
	für Deutschland GmbH	(8)	(0,04)	(0,07)

Art der Vergütung	Gesellschaft	Betrag	Anteil am Nettoinventarwert zum 31.12.2022	Anteil am durchschnittlichen Nettoinventarwert
		T€	%	%
		(Vorjahr: T€)	(Vorjahr: %)	(Vorjahr: %)
Geschäftsführungsvergütung	Paribus Fondsbeteiligung GmbH	0,4 ¹⁾	0,00	0,00
	Wölbern Geschäftsführung	11 ¹⁾	0,10	0,07
	für Deutschland GmbH	(16)	(0,07)	(0,15)
Beiratsvergütung	Diverse	3 ¹⁾	0,03	0,02
		(3)	(0)	(0)
		5.372	46,38	32,33
		(67)	(0,3)	(0,59)

¹⁾ Pauschalvergütung

²⁾ gesondert in Rechnung gestellte Vergütung

Die Erträge aus Sachwerten beinhalten im Wesentlichen Mieterträge (T€ 1.455; Vorjahr: T€ 459) und Erträge aus Nebenkostenabrechnungen (T 232; Vorjahr: T€ 252). Die Erträge aus Nebenkostenabrechnungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 67 (Vorjahr: T€ 0).

Die Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Zinserträge aus gestundeten ausstehenden Kommanditeinlagen (T€ 20; Vorjahr: T€ 31).

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen (T€ 1; Vorjahr: T€ 0), Erträge aus Herabsetzung von Verbindlichkeiten (T€ 0; Vorjahr: T€ 14) sowie Erträge aus Zuschreibung des Umlaufvermögens (T€ 0; Vorjahr: T€ 762).

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten im Wesentlichen Betriebskosten (T€ 96; Vorjahr: T€ 93), Verwaltungskosten (T€ 109; Vorjahr: T€ 92), Instandhaltungskosten (T€ 150; Vorjahr: T€ 1.193), Aufwendungen für die Gebäudeversicherungen (T€ 23; Vorjahr: T€ 13), Aufwendungen für die Grundsteuer (T€ 30; Vorjahr: T€ 30) sowie Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 253; Vorjahr: T€ 379).

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Verkaufsvergütung (T€ 5.246; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 133; Vorjahr: T€ 13), Aufwendungen für die Prospekten und Werbemittel (T€ 55; Vorjahr: T€ 0), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 9; Vorjahr: T€ 10), Aufwendungen für Versicherungen (T€ 3; Vorjahr: T€ 3), Buchführungskosten (T€ 3; Vorjahr: T€ 3) sowie Aufwendungen für die Geschäftsberichte (T€ 3; Vorjahr: T€ 4).

E. Vermögensaufstellung

Die Vermögensaufstellung nach § 271 KAGB ist der Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.

F. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

	2020	2021	2022	Wertveränderung 2021-2022	Wertveränderung der letzten drei Geschäftsjahre
Wert des Eigenkapitals in T€	8.949	7.876	11.583	3.707	2.634
Wert der Beteiligung bezogen auf das Kommanditkapital	71%	63%	172%	109%	101%
Wert einer T€ 100 Beteiligung in T€	71	63	172	109	101

Angaben zur Immobilie

Die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße & Co. geschlossene Investment-KG hat Investitionen in eine Immobilie getätigt.

Immobilie

Taunusstraße 31, 33, 37, 80807 München



Grundstücksgröße	4.717 m ²
Art und Lage	Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Tiefgarage und Lagerflächen in Münchener Stadtbezirk „Milbertshofen“
Baujahr/ Erwerbsjahr	2010
Gebäudenutzfläche	7.056 m ² (Bürofläche) 709 m ² (Lagerfläche)
Leerstandsquote	0 %
Nutzungsentgeltausfallquote	0 %
Fremdfinanzierungsquote	93 %
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Teilvermietung ab 01.05.2021;
Nutzungsverträge	Vollvermietung ab 01.01.2022; Festlaufzeit bis zum 31.12.2031
Verkehrswert bzw. Kaufpreis	Verkehrswert: € 54.875.000,00 Kaufpreis: € 21.278.080,22
Wesentliche Ergebnisse des erstellten Wertgutachtens	Es handelt sich um ein modernes Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Objekt befindet sich in einem guten Ausstattungszustand. Insgesamt guter bis sehr guter Bau- und Erhaltungszustand.

¹⁾ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden nicht in die Fremdfinanzierungsquote einbezogen.

Angaben im Lagebericht

Hinsichtlich folgender Angaben wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen:

- Vergütungen an Mitarbeiter der KVG,
- Vergütungen an Risktaker der KVG,
- Änderungen im Verkaufsprospekt,
- Angaben zum Liquiditätsmanagement sowie zum Risikomanagementsystem,
- Aussagen zum Umfang des Leverage.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU- Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Hamburg, 20. Juli 2023

Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH

Komplementärin

gez. Martin Rolle

gez. Thomas Böcher

Paribus Fondsbeteiligung GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

gez. Dr. Christopher Schroeder

gez. Thomas Böcher

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2022

	Stand am 01.01.2022	Anschaffungskosten Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€
Sachanlagen				
1. Grundstück und Boden	21.278.080,22	17.592.092,97	0,00	38.870.173,19
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.519,00	0,00	0,00	3.519,00
Summe Sachanlagen	21.281.599,22	17.592.092,97	0,00	38.873.692,19
		Abschreibungen Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2022
	Stand am 01.01.2022	€	€	€
Sachanlagen				
1. Grundstück und Boden	4.008.437,40	252.500,00	0,00	4.260.937,40
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.870,00	293,33	0,00	2.163,33
Summe Sachanlagen	4.010.307,40	252.793,33	0,00	4.263.100,73
	Stand am 01.01.2022	Ergebnisse aus Verkehrswertbewertung Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€
Sachanlagen				
1. Grundstück und Boden	0,00	20.264.408,54	0,00	20.264.408,54



	Ergebnisse aus Verkehrswertbewertung			
	Stand am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	0,00	20.264.408,54	0,00	20.264.408,54
		Buchwerte		
		31.12.2022		31.12.2021
		€		€
Sachanlagen				
1. Grundstück und Boden		54.873.644,33		17.269.642,82
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.355,67		1.649,00
Summe Sachanlagen		54.875.000,00		17.271.291,82

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 nach den Grundsätzen des KAGB

		Nennbetrag oder Zahl	Kurs	Kurswert = Buchwert	Anteil des Vermögenspostens
		€		€	%
Vermögensposten	Art	(31.12.2022: €)		(31.12.2022: €)	(466,03)
Sachanlagen	Sachwert Immobilie	54.875.000,00	n/a	54.875.000,00	(473,76)
		(17.271.291,82)	(n/a)	(52.200.000,00)	(121,95)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	1.284.614,89	n/a	1.284.614,89	(11,09)
		(530.770,73)	(n/a)	(530.770,73)	(01,24)
Forderungen aus der Bewirtschaftung	Forderungen	109,49	n/a	109,49	(00,00)
		(10.848,84)	(n/a)	(10.848,84)	(00,03)
Sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen	1.809.817,95	n/a	1.809.817,95	(15,63)
		(1.031.620,31)	(n/a)	(1.031.620,31)	(02,41)
Rückstellungen	Rückstellungen	-49.375,00	n/a	-49.375,00	-(00,43)
		(-9.660,00)	(n/a)	(-9.660,00)	(00,02)
Kredite	Verbindlichkeiten	-10.917.239,63	n/a	-10.917.239,63	-(94,25)
		(-10.801.887,73)	(n/a)	(-10.801.887,73)	(25,24)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-6.404.419,25	n/a	-6.404.419,25	-(55,29)
		(-130.874,75)	(n/a)	(-130.874,75)	(00,31)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-29.015.711,20	n/a	-29.015.711,20	-(250,51)

Nennbetrag oder Zahl €	Kurs (n/a)	Kurswert = Buchwert €	Anteil des Vermögenspostens %
(-26.026,39)	(n/a)	(-26.026,39)	(00,06)
11.582.797,25		11.582.797,25	(100,00)
(7.876.082,83)		(42.804.791,01)	(100,00)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (kurz: Investmentgesellschaft oder Publikums-AIF) ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein seit 1. September 2022 durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (kurz: Paribus KVG), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für Investoren, welche die Voraussetzungen der in den § 262 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) genannten Punkte erfüllen. Das Beteiligungsangebot richtete sich insbesondere an Stiftungen.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als Kommanditgesellschaft unter der Firma Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH & Co. KG gegründet und am 18. Oktober 2010 erstmalig im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Investmentgesellschaft hat im Jahr 2010/2011 als damalige Fondsgesellschaft eines geschlossenen Immobilienfonds Anlegerkapital eingeworben. Diese Anleger hatten im Rahmen eines Umwandlungskonzeptes im Jahr 2022 die Möglichkeit per 31. August 2022 aus der Investmentgesellschaft auszusteigen und ein Abfindungsguthaben zu erhalten oder in der Investmentgesellschaft zu verbleiben und eine Sonderentnahme zu erhalten.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 10. August 2022 wurde das Umwandlungskonzept - das im Ergebnis die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB vorsah - und eine Umfirmierung in die jetzige Firma mit Wirkung zum 1. September 2022 beschlossen. Im Umfang des Kapitals i.H.v. TEUR 5.857, das von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht hatte, erfolgte eine Kapitalherabsetzung zum 31. August 2022. Kapital i.H.v. insgesamt TEUR 6.736 verblieb in der Investmentgesellschaft. Als Teil des Konzeptes sollten - sofern alle Voraussetzungen vorliegen - Ende 2022-2023 neue Anleger mit einem geplanten Zeichnungskapital i.H.v. TEUR 26.000 eingeworben werden.

Eingetragene Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Königstraße 28, 22767 Hamburg. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag besteht in der Fassung vom 10. August 2022.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hatte die Anlagebedingungen des Publikums-AIF mit Schreiben vom 28. September 2022 genehmigt. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2022 wurde von der BaFin der Vertrieb von Anteilen an dem Publikums-AIF genehmigt.

Bei der Investmentgesellschaft wurden 2 Anteilsklassen gebildet. Die Anteilsklasse 1 wird gebildet durch diejenigen Gesellschafter, die vor dem 1. September 2022 beigetreten waren (Altgesellschafter). Die Anteilsklasse 2 wird gebildet durch diejenigen Gesellschafter, die nach dem 1. September 2022 beigetreten sind und sich erstmals beteiligt haben sowie durch Altgesellschafter, die mit Zeichnung neuer Anteile ebenfalls an der Kapitalerhöhung 2022/2023 teilgenommen haben/werden.

Bis Ende des Berichtsjahres wurde noch kein Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 eingezahlt. Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beträgt somit TEUR 6.736.

Die Investmentgesellschaft ist Eigentümerin eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in München mit der Anschrift Taunusstraße 31, 33, 37, 80707 München. Das Objekt weist eine vermietbare Fläche von ca. 7.765 qm aus. Alleinmieterin bis Ende 2031 ist die Akkodis Germany GmbH (vormals AKKA Deutschland GmbH, umfirmiert zum 22. November 2022), die Beratungs- und Unterstützungsleistungen insbesondere auf dem Gebiet des Ingenieurwesens und in IT-Bereichen für andere Unternehmen anbietet.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile der Investmentgesellschaft sowie der Nettoinventarwert des Vermögens der Investmentgesellschaft je Anteilsklasse beträgt zum Abschlussstichtag wie folgt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Gesamt AIF
Anteile per 01.09.2022	6.736.000	0	6.736.000
Anteile per 31.12.2022	6.736.000	0	6.736.000
NAV per 01.09.2022	EUR 21.646.979	EURO	EUR 21.646.979



	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Gesamt AIF
NAV per 31.12.2022	EUR 11.582.797	EUR 0	EUR 11.582.797

Die Summe der Nettoinventarwerte beider Anteilsklassen beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 11.583. Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt für die Anteilsklasse 1 rd. 1,72 EUR/Anteil, für die Anteilsklasse 2 wird erst im Jahr 2023 nach Eingang der ersten Zeichnung der Nettoinventarwert pro Anteil ausgewiesen.

Der Nettoinventarwert der gesamten Investmentgesellschaft zum Abschlussstichtag i.H.v. TEUR 11.583 (entspricht rd. 172,0 % aller Pflichteinlagen) hat sich damit seit dem 1. September 2022 und der Umwandlung in einen AIF aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden sowie im Zusammenhang mit der erfolgten Umfinanzierung der Investmentgesellschaft ausgehend von TEUR 11.543 (nach Abzug der Sonderausschüttung) um 0,3% erhöht. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 beträgt 172,0% der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 1. Für die Anteilsklasse 2 wird erst im Jahr 2023 nach Eingang der ersten Zeichnung der Nettoinventarwert pro Anteil ausgewiesen.

1.2. Ziele

Die Anlagestrategie des Publikums-AIF besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von einer gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen.

Anlageziel des Publikums-AIF ist es, aus der Vermietung und (bei Erreichen des Endes der Laufzeit der Gesellschaft) der Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Gemäß den Anlagebedingungen soll die überschüssige Liquidität einmal jährlich ausgezahlt werden. Mit dem bereits 2010 erfolgten Erwerb des Grundstücks mit Bauverpflichtung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Außenanlagen und Tiefgarage und der Fertigstellung desselben im gleichen Jahr ist die Anlagestrategie am Abschlussstichtag umgesetzt. Weitere Investitionen sind derzeit nicht geplant.

Kreditaufnahmen und Belastungen sind bis zu einer Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der in § 263 KAGB im Einzelnen geregelten Voraussetzungen möglich. Derivate dürfen grundsätzlich eingesetzt werden, jedoch nur zu Absicherungszwecken gegen Wertverluste.

Für den Publikums-AIF wurde ein Verkaufsprospekt erstellt. In diesem ist eine Prognoserechnung enthalten, auf deren Basis ab 2024 bis 2034 in jedem Jahr - mit Ausnahme des Jahres 2032 - ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse von 3,5 % erwartet werden. Die für die Auszahlungen geplanten prozentualen Liquiditätsüberschüsse beziehen sich dabei hinsichtlich der Anteilsklasse 1 auf den zum 1. September 2022 eingebrachten Nettoinventarwert dieser Anteilsklasse i.H.v. rd. 171,4 % des Nominalkapitals der Anteilsklasse 1 von TEUR 6.736, somit TEUR 11.543. Hinsichtlich der Anteilsklasse 2 werden sie sich auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse beziehen, im Berichtsjahr ist noch keine Einzahlung erfolgt, somit ab 2023. Für die Platzierungsjahre 2022/23 sind keine Auszahlungen vorgesehen. Für die Jahre 2024 und 2025 sind für die Anteilsklasse 1 erhöhte Auszahlungen von jeweils 5,0 % vorgesehen.

Der Publikums-AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet. Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), außer in dem Falle, dass die Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hierfür vorgesehenen Stimmmehrheit anderweitige Maßnahmen beschließen. Darüber hinaus kann die Laufzeit der Investmentgesellschaft bis maximal zum 31. Dezember 2038 verlängert werden, sofern die im Gesellschaftsvertrag dargelegten Gründe und die Zustimmungserfordernisse vorliegen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 erfolgten keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 inkl. der Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag gemachten Aussagen.

1.3. Wesentliche Risiken

Als Risiko mit der aktuell größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt ist der Ausfall des Alleinmieters und damit einhergehend der Verlust der einzigen Ertragsquelle sowie der Liquidität zu nennen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als sehr gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken des Publikums-AIF verweisen wir auf unsere Darstellung im Abschnitt "4.1 Risikobericht" dieses Lageberichts.

1.4. Tätigkeitsbericht der Paribus KVG

Die Paribus KVG hat mit Erlaubnis vom 20. Januar 2015 von der BaFin die Zulassung für den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Der Erlaubnisumfang wurde am 15. Februar 2019, 12. November 2020 und am 28. Januar 2021 erweitert. Die Zulassung umfasst u.a. die Erlaubnis, geschlossene inländische Publikums-AIF, die direkt oder indirekt in Immobilien investieren, verwalten zu dürfen. Sie kann somit in vollem Umfang ihren Tätigkeiten als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und weiterer Gesellschaften nachkommen.

Die Paribus KVG hat alle für die Umsetzung des beschlossenen Umwandlungskonzeptes notwendigen Unterlagen, Dokumentationen, Vereinbarungen und Verträge - soweit diese in ihren Zuständigkeitsbereich fielen - erstellt bzw. die Erstellung veranlasst und geprüft.

Die Paribus KVG hat im Jahr 2022 die für den Publikums-AIF notwendigen Verkaufsunterlagen bzw. die notwendige Vertriebsdokumentation (insbesondere Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Verkaufsprospekt) erstellt und finalisiert bzw. die Erstellung und Finalisierung koordiniert. Die Paribus KVG hat ebenfalls alle im Zusammenhang mit der Auflegung und Verwaltung der Investmentgesellschaft erforderlichen Verträge und Vereinbarungen erstellt bzw. deren Erstellung veranlasst. Die für die Anlagebedingungen bzw. den Vertrieb der Anteile notwendigen Genehmigungen der BaFin erfolgten mit Datum vom 28. September bzw. 28. Oktober 2022.

Die Annahme des Beitritts des ersten Neuanlegers der Anteilsklasse 2 erfolgte am 3. Januar 2023. Das nominelle Eigenkapital der Investmentgesellschaft (Summe aller Pflichteinlagen auf den Kapitalkonten I) beträgt zum 31. Dezember 2022 insgesamt TEUR 6.736 (Davon Anteilsklasse 1: TEUR 6.736, Anteilsklasse 2: TEUR 0).

Die seit 2010 bestehende langfristige Fremdfinanzierung bei der Münchener Hyp wurde im Berichtsjahr durch die Aufnahme eines neuen langfristigen Darlehens mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2032 ersetzt. Die Ablösung erfolgte im Dezember 2022 durch Valutierung eines Teilbetrages.



Parallel zur Umsetzung des beschlossenen Konzeptes der Umwandlung und der Umfinanzierung hat die Paribus KVG im Jahr 2022 auch die laufende Fremdverwaltung der Gesellschaft gemäß den Vertragsinhalten des zwischen ihr und der Investmentgesellschaft mit Datum vom 1. September 2022 geschlossenen Fremdverwaltungsvertrages verantwortet. Dies beinhaltet insbesondere die Portfolioverwaltung (Assetmanagement, Fondsmanagement) einschließlich des Liquiditätsmanagements, das Risikomanagement, die Bewertung sowie die Durchführung administrativer Tätigkeiten bzw. allgemeiner Verwaltungsleistungen. Die Prognoserechnungen der Investmentgesellschaft wurden durch die Paribus KVG auch im weiteren Verlauf des Jahres 2022 intern aktualisiert und fortgeschrieben.

Den Zahlungsverpflichtungen bzgl. Miete und Nebenkosten ist der Mieter im Berichtsjahr vollumfänglich nachgekommen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden für die Investmentgesellschaft keine Auszahlungen an die Anleger eingeplant, es wurde aber für die vorherige Fondsgesellschaft im Mai 2022 eine Auszahlung in Höhe von TEUR 378 für das Geschäftsjahr 2021 geleistet. Für die Fondsgesellschaft erfolgte im Dezember 2022 eine ordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, insbesondere zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2021.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2021 um 2,7% gewachsen war, verminderte sich das Wachstum im Jahr 2022 auf 1,9%. Die gesamtwirtschaftliche Lage war geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, wie z.B. den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten von Nachholeffekten und wuchsen vergleichsweise kräftig. Der Handelssektor insgesamt verzeichnete kein Wachstum. Im Baugewerbe führten diverse Engpässe, hohe Kosten und verschlechterte Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Leistung. Das verarbeitende Gewerbe stagnierte aufgrund von hohen Energiepreisen und eingeschränkten Verfügbarkeiten.

Stützen des Wachstums waren im Jahr 2022 die privaten Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen. Der Außenhandel nahm zu, wobei die Importe viel stärker als die Exporte stiegen. Nach 2021 (Defizitquote 4,3% des BIP) beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2022 wiederum mit einem Finanzierungsdefizit (Defizitquote 2,6% des BIP).

Die Bundesregierung erwartet in ihrer Prognose vom Oktober 2022 für das Jahr 2023 ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes um 0,2%. Es liegen Schätzungen vieler weiterer Institutionen / Kommissionen vor, die für das Gesamtjahr 2023 mehrheitlich entweder nur von einem geringen Wachstum oder einer geringen Verminderung ausgehen. Die Vorhersagen für das Wirtschaftswachstum schwanken jedoch teilweise sehr stark und werden im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert. Es gibt auch im Jahr 2023 große Risiken für die weitere weltwirtschaftliche Entwicklung. Diese wird weiter maßgeblich von externen Entwicklungen, insbesondere weltweiten Konflikten beeinflusst. Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzte Ende Januar 2023 das Wachstum für die globale Wirtschaft 2023 auf 2,9%.

Das Zinsumfeld hat sich im Jahresverlauf 2022 gegenüber den Vorjahren fundamental verändert. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe lag Anfang Januar 2022 noch bei -0,18% und zum Ende des Berichtszeitraumes bei 2,51%.

Die deutschen Büromärkte haben sich in einem schwierigen Umfeld im Jahr 2022 insgesamt gut behauptet, aber mit abnehmender Tendenz zum Jahresende aufgrund der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung. Es wurde an den Top-7-Standorten insgesamt mit rund 3,4 Mio. Quadratmetern ein Flächenumsatz in Höhe des Vorjahres erzielt, dies entspricht auch dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Das durchschnittliche Leerstandsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr auf rund 5,4% des Bestandes leicht gestiegen. Über alle Standorte hinweg konnten dabei jedoch für das Jahr 2022 steigende Spitzen- und auch Durchschnittsmieten vermeldet werden. Für die nahe Zukunft ist die Erwartung verhalten optimistisch. Da sich die deutschen Büromärkte in den schwierigen Jahren 2020-2022 als widerstandsfähig erwiesen haben, sollte sich bei einer zu erwartenden konjunkturellen Belebung eine wieder erhöhte Marktdynamik einstellen. Damit einhergehend müssten sich weiter anziehende Mietniveaus ergeben.

Die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf Rekordniveau sorgten und sorgen nicht nur für eine gewisse Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte, sondern haben auch dazu beigetragen, dass viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, nicht mehr realisiert wurden. Für Büros haben sich die Netto-Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2022 deutlich erhöht. Sie bewegten sich zum Jahresende in einer Bandbreite zwischen 3,20 % an den teuersten Standorten (Berlin, München) und 3,40%.

Für das Jahr 2022 wurde ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilien- Investmentmarkt in einer Höhe von rd. 54 Mrd. Euro, und damit rd. 16% weniger als im Vorjahr verzeichnet. Das Volumen entsprach jedoch knapp in etwa dem langjährigen Durchschnittswert. Mit rd. 53% entfiel hiervon etwas mehr als die Hälfte auf die Top-7-Städte. Das umsatzstärkste Segment waren mit rd. 41% Büroimmobilien (Vorjahr: 48%). Es folgten Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von rd. 19% und Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rd. 17%. Größter Einzelinvestmentmarkt war wiederum Berlin, vor Frankfurt und München.

Der Ausblick für das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 ist eher verhalten. Solange steigende Leitzinsen (und in der Folge auch Kapitalmarktzinsen) für insgesamt weiter erhöhte Finanzierungskosten sorgen, sind im langfristigen Vergleich nur relativ moderate Investmentumsätze wahrscheinlich. Deutlich niedrigere Preisniveaus als in den Vorjahren - und damit eine Fortsetzung der Entwicklung des Jahres 2022 - sind möglich. Sollte zum Ende des Zinserhöhungszyklus eine wieder erhöhte Wirtschaftsdynamik einsetzen, könnte dies zukünftig wieder erhöhter Bewertungsniveaus und Transaktionsvolumina ermöglichen.

2.2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen i.H.v. TEUR 6.554 (Vorjahr: TEUR 2.213) die Erträge i.H.v. TEUR 1.708 (Vorjahr: TEUR 1.519) deutlich. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 0,4 (Vorjahr TEUR 776). Zinsen aus Kreditaufnahme fielen i.H.v. TEUR 301 an (Vorjahr TEUR 295). Die Verwaltungsvergütungen betragen TEUR 71 (Vorjahr TEUR 68). Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 5.463 (Vorjahr TEUR 43) und sind wesentlich beeinflusst von den einmaligen Aufwendungen im Rahmen der Umwandlung der Gesellschaft in einen AIF, Aufwendungen für Verkaufsvergütungen i.H.v. TEUR 4.971 und TEUR 274 und Prospekterstellung i.H.v. TEUR 55. Zusammen mit weiteren aufgrund gesetzlicher Vorschriften verursachten Gesellschafts- und Verwaltungskosten sowie geringfügigen weiteren sonstigen Aufwendungen führt dies zu einem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR -4.846 (Vorjahr TEUR -695). Das nicht realisierte Ergebnis aufgrund von Erträgen aus der Neubewertung betrug TEUR 20.264 (Vorjahr TEUR 0). Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2022 aus realisiertem und nicht realisiertem Ergebnis belief sich damit auf TEUR 15.419 (Vorjahr TEUR -695). Dies entspricht rd. 228,9% des nominalen Eigenkapitals von TEUR 6.736 (Vorjahr: rd. -5,5%).

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Investmentgesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Konzept Erträge aus der Vermietung des Objektes erzielen. Im Berichtsjahr hat die Investmentgesellschaft Erträge in Höhe von TEUR 1.708 (Vorjahr TEUR 1.519) erzielen können.

Die Aufwendungen der Investmentgesellschaft waren im Berichtszeitraum höher als die Erträge. Dies lag im Wesentlichen an den einmaligen Aufwendungen im Rahmen der Umwandlung in einen AIF bzw. der Umfinanzierung der Investmentgesellschaft, insbesondere an den Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen, an der Fremdkapital-Vermittlungsprovision und der Vergütung für die Konzeption.

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

Art der Vergütung	Gesellschaft	Betrag	Anteil am Nettoinventarwert	Anteil am durchschnittlichen
		in TEUR	zum 31.12.2022 in %	Nettoinventarwert in %
Verkaufvergütung	Wölbern Geschäftsführung für Deutschland GmbH	4.971	42,92	29,92
	Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH	274	2,37	1,65
Vergütungen Prospekterstellung und Erstellung Werbemittel	Diverse	55	0,47	0,33
Lfd. Fremdverwaltung	Paribus KVG	7	0,06	0,04
Treuhandvergütung	Paribus Treuhand Dienstleistungen / PVT Trust GmbH	41	0,35	0,25
Geschäftsführung	Paribus Fondsbeteiligung GmbH	0,4	0,00	0,00
	Wölbern Geschäftsführung für Deutschland GmbH	11	0,10	0,07
Haftungsvergütung	Verwaltung 4. IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH	7	0,06	0,04
Verwahrstellen-Vergütung	CACEIS Bank S.A.	3	0,02	0,02
Beiratsvergütung		3	0,03	0,02
		5.372	46,38	32,33

Die Quote der Vergütungen bezogen auf den gesamten Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag lag bei 46,38 % (Vorjahr n.a.).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 20.264 (Vorjahr TEUR 0).

2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital (Summe aller Kapitalkonten ohne Berücksichtigung der Neubewertungsgewinne: TEUR -8.682; Vorjahr: TEUR 7.876) und über Fremdkapital insbesondere durch Kredite von Kreditinstituten i.H.v. TEUR 10.917 (Vorjahr: TEUR 10.802). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i.H.v. TEUR 6.404 (Vorjahr: TEUR 131) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 29.016 (Vorjahr: TEUR 26).

Die Investmentgesellschaft hatte im Jahr 2010 das Grundstück mit Bauverpflichtung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Außenanlagen und Tiefgarage und der Fertigstellung desselben im gleichen Jahr erworben, teilweise durch Fremdkapital finanziert. Dazu hatte die Investmentgesellschaft zunächst einen Darlehensvertrag mit einer deutschen Bank über TEUR 10.200 abgeschlossen und 2011 um TEUR 2.000 erweitert. Das Darlehen valutierte zum 30. Dezember 2022 noch i.H.v. TEUR 10.800.

Dieses Darlehen wurde planmäßig durch ein neues langfristiges Darlehen ersetzt. Hierzu hatte die Investmentgesellschaft am 30. September 2022 einen Darlehensvertrag mit der DZ Hyp AG über ein Grundschilddarlehen i.H.v. TEUR 22.000 mit Laufzeit bis 30. Dezember 2032 geschlossen. Die Valutierung des ersten Teilbetrages erfolgte am 30. Dezember 2022 zur Ablösung des bestehenden Darlehens. Per 10. Januar 2023 erfolgte eine weitere Teilauszahlung, nach der Platzierungsphase voraussichtlich Ende 2023 ist die letzte Teilauszahlung eingeplant, dann wäre das Darlehen vollumfänglich valuiert. Das Darlehen ist am 30. Dezember 2032 in einer Summe zurückzuzahlen, laufende Tilgungen sind nicht zu leisten. Für die gesamte Laufzeit wurde ein Festzinssatz vereinbart.

Die Investmentgesellschaft hat für die Fremdfinanzierung marktübliche Sicherheiten vereinbart. Dazu gehören insbesondere die Verpfändungen der Mieteinnahmen und die Eintragung einer Buchgrundschild zugunsten der finanzierenden Bank. Zudem besteht eine Ansparverpflichtung i.H.v. insgesamt TEUR 2.200 in den Jahren 2030 und 2031, sollte der bestehende Mietvertrag nicht zu zufriedenstellenden Konditionen verlängert werden.

Die Eigenkapitalquote der Investmentgesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag rd. 20% (Vorjahr: rd. 42%) des Gesamtkapitals. Die Summe aller Pflichteinlagen beider Anteilsklassen beträgt TEUR 12.593. Das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 1 beträgt rd. TEUR 11.583 (Nettoinventarwert der AK 1 zum 01.09.2022), das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 2 ergibt sich nach Vollplatzierung des Zeichnungskapitals.



Wir möchten darauf hinweisen, dass Wertentwicklungen der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen sind.

Investitionen

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine neuen Investitionen getätigt, insbesondere keine Immobilie oder Anteile an einer Immobiliengesellschaft erworben. Der Erwerb des Grundstücks mit Bauverpflichtung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Außenanlagen und Tiefgarage und der Fertigstellung desselben im gleichen Jahr erfolgte bereits im Jahr 2010.

Liquidität

Die Liquiditätslage des Publikums-AIF war im Geschäftsjahr 2022 stets gut.

Die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2022 (Umwandlung in einen AIF und Umfinanzierung) wesentlich beeinflusst durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit, insbesondere dem Zufluss aus der Valutierung des neuen Darlehens und dem Abfluss aus der Rückführung des bestehenden Darlehens. Darüber hinaus war der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 16.586 negativ. Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr um TEUR 754 erhöht.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -16.586 und resultiert neben dem Jahresfehlbetrag von TEUR -4.846 im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (TEUR 252), aus Veränderungen der Rückstellungen (TEUR 39), aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen (TEUR -17.592), aus den Veränderungen der Vorräte und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (TEUR -767) und aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (TEUR 6.328).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR 0.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 17.340. Er ergibt sich aus Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (Auseinandersetzungsguthaben) i.H.v. TEUR 18.822, aus Auszahlungen aus der Tilgung des Altkredites i.H.v. TEUR -10.800, aus Einzahlungen aus der Aufnahme des neuen Darlehens i.H.v. TEUR 10.915, aus Auszahlungen an Gesellschafter i.H.v. TEUR 1.597.

Die Investmentgesellschaft hat keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen, die nicht aus dem Finanzmittelfonds der Investmentgesellschaft beglichen werden könnten. Sie ist ferner in der Lage, die laufende Geschäftstätigkeit aus Entnahme freier Liquidität aus der Objektgesellschaft zu finanzieren. Es bestehen keine Liquiditätsengpässe oder liquiditätsbestimmende Vereinbarungen / Rückzahlungsverpflichtungen aus Garantien, Leasing- und anderen Finanzierungsverträgen, mit Ausnahme der unter „Kapitalstruktur“ genannten Anspannverpflichtung. Die Investmentgesellschaft verfügt über keine zugesagten, ungenutzten Kreditlinien.

Die Investmentgesellschaft verwendet eine Hebelfinanzierung (Grundschildarlehen) zur Finanzierung der Umwandlung in einen AIF bzw. im Rahmen der gesamten im Jahr 2022 erfolgten Umfinanzierung. Die zum Bilanzstichtag valutierende Fremdfinanzierung beträgt TEUR 10.917 (von geplanten TEUR 22.000).

2.3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage bei der Investmentgesellschaft ist wesentlich durch die vermietete Immobilie bestimmt.

Es setzt sich zum Bilanzstichtag aus Sachanlagen in Form einer Immobilie in Höhe von TEUR 54.875 (Vorjahr TEUR 17.271), Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 1.285 (Vorjahr TEUR 531) sowie Forderungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 11) und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 1.810 (Vorjahr TEUR 1.032) zusammen.

2.3.4. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

2.3.5. Finanzielle und Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren Level II VO

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von TEUR 378 an die Altanleger der Fondsgesellschaft geleistet. Für das Geschäftsjahr 2022 und 2023 war planmäßig gemäß Verkaufsprospekt keine Auszahlung vorgesehen. Die für 2024 prognostizierte Auszahlung kann voraussichtlich aus den Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung der Immobilie geleistet werden.

Die Summe der erhaltenen Liquiditätsauszahlungen und Dividenden aus der Objektgesellschaft lag im Berichtszeitraum bei TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 2.621). Dies entspricht rd. 2,1% der Pflichteinlage der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft i.H.v. TEUR 35.644 (Vorjahr: rd. 7,3%).

Die Zahl der Kommanditisten (einschl. Gründungskommanditisten) beträgt zum Bilanzstichtag 176. Der durchschnittliche Beteiligungsbetrag pro Kommanditist lag somit bei TEUR 38.

3. Übrige Angaben

3.1. Angaben gem. KARBV

Firma:

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



Rechtsform: GmbH & Co. KG

Summe der Pflichteinlagen (Kapitalkonto 1): 6.736.000 Euro

Anzahl der Gesellschafter: 176 (inkl. geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandgesellschaft)

Die Paribus KVG ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Publikums-AIF. Sie wurde mit dem Fremdverwaltungsvertrag vom 1. September 2022 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des Publikums-AIF i.S.d. KAGB bestellt. Ihr obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des Publikums-AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement.

Mit der Verwahrstellenfunktion wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, (kurz: CACEIS) beauftragt. Die Aufgabenverteilung wurde zwischen der Paribus KVG und der CACEIS im Rahmen eines Verwahrstellenvertrags sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Die Paribus KVG nimmt sämtliche ihr aufgrund ihrer Position als Geschäftsführungsorgan und Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen und unter Wahrung des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen des Publikums-AIF wahr. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt bei der gesetzmäßigen Erfüllung ihrer Aufgaben nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Die Paribus KVG darf sich gemäß Fremdverwaltungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Paribus KVG hat die für die Investmentgesellschaft relevanten Aufgaben der Internen Revision, der Compliance, der Buchhaltung, des Rechnungswesens und von Steuerberatungsleistungen auf die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, bzw. Mazars Rechtsanwaltskanzlei, Berlin, ausgelagert.

Die Paribus KVG handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen und bei wesentlichen Vertragspflichten auch bei einer fahrlässigen Verursachung für den typischerweise vorhersehbaren Schaden.

Der Fremdverwaltungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des Publikums-AIF abgeschlossen.

Der Vertrag kann von der Investmentgesellschaft und der Paribus KVG aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt werden.

Die laufende Vergütung der Paribus KVG für die Verwaltung des Publikums-AIF beträgt bis zu 0,2% der Bemessungsgrundlage (durchschnittlicher Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr). Für das Jahr 2022 betrug die Vergütung TEUR 7.

Die Paribus KVG hat die Anlegerverwaltung an die PVT Trust GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“) ausgelagert, die wiederum ihre Aufgaben an die Paribus Trust GmbH ausgelagert hat. Diese hat bereits für frühere Fonds der Paribus-Gruppe die Anlegerverwaltung übernommen. Darüber hinaus übernimmt die Treuhandkommanditistin die Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie das Beschwerdemanagement. Die Anlegerverwaltung der Altgesellschafter (Anteilsklasse 1) wird durch die Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“), die Anlegerverwaltung der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) wird durch die Paribus Trust GmbH übernommen.

Die Treuhandkommanditistinnen I und II erhalten von der Investmentgesellschaft für die Verwaltung der Beteiligungen der Anleger als Entgelte eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse. Für das Jahr 2022 betragen die Vergütungen insgesamt TEUR 41.

Die Paribus Fondsbeteiligung GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Für das Jahr 2022 betrug die anteilige Vergütung rd. TEUR 0,4. Für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. August 2022 erhielt die vorherige Geschäftsführerin Wölbern Geschäftsführung für Deutschland GmbH TEUR 12.

Die Verwaltung 4. IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH in ihrer Funktion als persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für die Übernahme der persönlichen Haftung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Für das Jahr 2022 betrug die Vergütung rd. TEUR 7.

Die Vergütung für drei Beiräte betragen im Geschäftsjahr 2022 zusammen TEUR 3.

Das Investmentvermögen des Publikums-AIF besteht zum Bilanzstichtag aus einer Sachanlage in Form einer Immobilie. Das Anlageziel der Erzielung von Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung kann erreicht werden.

3.2. Angaben gem. § 300 KAGB

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen (hinsichtlich des Liquiditätsmanagements) gelten, beträgt Null. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement wurden im Geschäftsjahr nicht getroffen. Zum aktuellen Risikoprofil des Publikums-AIF und die von der Paribus KVG zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wird auf die Darstellungen zum Risikomanagementsystem und zu den Risiken im Abschnitt "4.1 Risikobericht" dieses Lageberichts verwiesen.

Der maximale Umfang, in dem die Paribus KVG für Rechnung des Publikums-AIF Leverage einsetzen kann und die Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien im Zusammenhang mit Leverage, wurden nach erstmaliger Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin am 28. September 2022 im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres nicht verändert.



Die Höhe der Kreditaufnahme in % des aggregierten Kapitals der Investmentgesellschaft gemäß der Angabe nach §§ 269 Abs. 1, 165 Abs. 2 Nr. 5 KAGB für Rechnung der Investmentgesellschaft ist zum 31.12.2022 noch nicht darstellbar.

Der Umfang des Leverage gem. der Angabe nach § 300 Abs. 2 KAGB beträgt bei Berechnung nach der AIF-Netto-Methode 8,90 und bei Berechnung nach der AIF-Brutto-Methode (Comittment-Methode) 9,01.

3.3. Angaben zur nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung gemäß Artikel 11 SFDR (Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und den Artikeln 24 bis 36 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288)

Der Fonds ist im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen. Die Investmentgesellschaft tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen, so dass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt.

Mindestens 75% des Kapitals der Investmentgesellschaft sind in Vermögensgegenstände investiert, die ökologische und/oder soziale Merkmale aufweisen, sich aber nicht als nachhaltige Investition im Sinne der Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852) qualifizieren müssen.

Die Immobilie wird mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. 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; die Einzelheiten dieser Methode können unter <https://www.crrem.eu/tool/> eingesehen werden. Die in dem CRREM-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden jährlich mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der Immobilie abgeglichen.

Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden. Die Akkodis Germany GmbH (vormals AKKA Deutschland GmbH, umfirmiert zum 22. November 2022) bietet Beratungs- und Unterstützungsleistungen insbesondere auf dem Gebiet des Ingenieurwesens und in IT-Bereichen für andere Unternehmen an.

Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der planmäßig nutzbaren und begehbaren Fläche barrierefrei, somit mit einem Rollstuhl befahrbar. Das Büro- und Verwaltungsgebäude ist so gestaltet, dass es für alle Nutzer ohne fremde Hilfe zugänglich ist und allen Nutzern uneingeschränkte Bewegung ermöglicht wird.

Die Kriterien der Anlagebedingungen werden zusammenfassend vollständig eingehalten.

Der Anteil der taxonomiekonformen Investitionen lag bei Null, der Anteil der taxonomiefähigen Investitionen lag bei 94,6%.

Weitere Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung sind der Anlage zu entnehmen.

3.4. Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Auf Ebene der Investmentgesellschaft werden im Hinblick auf Art. 7 der Offenlegungsverordnung die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt.

Ohne diese Aussage einzuschränken, geht die Gesellschaft 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 Gesellschaft kein Anteil von Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz besteht. Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom soll bei maximal 90 kWh/m² pro Jahr liegen. Laut Energieverbrauchsausweis vom Juni 2022 beträgt der Endenergieverbrauch 64 kWh/qm pro Jahr.

3.5. Sonstige Angaben

Die Gesamtsumme der von der Paribus KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen beträgt TEUR 431 (Vorjahr TEUR 371). Die Geschäftsleiter und alle Mitarbeiter der Paribus KVG sind sogenannte „Risk Taker“, also Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Publikums-AIF auswirken. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2022 acht (Vorjahr sieben). Die Mitarbeiter und Geschäftsleiter der Paribus KVG erhalten eine fixe Vergütung. Diese wird anteilig, anhand der geleisteten Arbeitsstunden für die Paribus KVG, von der Paribus KVG gezahlt. Eine variable Vergütung der Mitarbeiter und Geschäftsleiter auf Ebene der Paribus KVG und des Publikums-AIF erfolgt nicht.

Die diesem Finanzprodukt (der Investmentgesellschaft) zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1. Risikobericht

4.1.1. Risikomanagementsystem

Die Investmentgesellschaft ist in das Risikomanagement der Paribus KVG eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Die Paribus KVG hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle Bereiche des Geschäftsbetriebs der Paribus KVG wie auch der von ihr verwalteten AIF (einschl. der Investmentgesellschaft) umfasst. Ziel des Risikomanagements ist die Früherkennung existenzgefährdender Risiken, Sicherung des Vermögens der AIF und nachhaltige Wertsteigerung dieser. Es sollen Risiken mit Auswirkung auf die Performance und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage frühzeitig erkannt und Schäden somit vermieden oder minimiert werden. Eine zeitgerechte Information über die Risikosituation erhöht die Planungssicherheit und die Möglichkeit zur Schadensabwehr. Zudem müssen die aufsichtsrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.



Im Rahmen des Risikomanagementsystems wurden Mitarbeiter entsprechend geschult, alle Risiken erfasst und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkungen kategorisiert. Die Risiken werden jährlich, bei Überschreiten von Limits ggf. quartalsweise, überprüft und bei Erreichen festgelegter Limits geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen.

Der Risikomanagementprozess der Paribus KVG unterteilt sich in einen turnusmäßigen standardisierten und einen ad-hoc-Risikomanagementprozess.

Ziel des ad-hoc-Risikomanagementprozesses ist es, sicherzustellen, dass neben der turnusgemäßen Identifizierung von Risiken auch dann Risiken durch die Risikoverantwortlichen an das Risikomanagement gemeldet werden, sobald diese Risiken im laufenden Geschäft identifiziert werden. Die Identifizierung der Risiken umfasst dabei

- Art des Risikos
- Risikobeschreibung
- Risikobewertung
- Bereits getroffene Maßnahmen
- Zuständige Mitarbeiter

Der turnusgemäße Risikomanagementprozess verfolgt die systematische und kontinuierliche Beurteilung und Steuerung von bestehenden und zukünftigen Risiken in einem Gesamtkonzept sowie die Bestimmung von Regeln für den Umgang mit Risiken. Der Risikomanagementprozess besteht aus folgenden unterschiedlichen Phasen:

- (1) Risikoidentifikation und Risikoinventur
- (2) Risikokategorisierung
- (3) Risikobewertung/Limitierung
- (4) Risikosteuerung
- (5) Risikoüberwachung
- (6) Berichterstattung

Auf Ebene der Geschäftsleitung der Paribus KVG erfolgt eine Funktionstrennung. Es bestehen nachprüfbar definierte Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten. Die Abläufe des Risikomanagementsystems werden regelmäßig durch den Compliancebeauftragten und insbesondere die Interne Revision überprüft.

Das Risikomanagementsystem überwacht stets die Gesamtheit aller Risiken und initiiert je nach Grad der Risikoeinschätzung Gegenmaßnahmen.

4.1.2. Risiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist von verschiedenen Faktoren beeinflusst, die wirtschaftlichen Risiken unterliegen. Die wesentlichen Risiken sind:

Adressausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressausfallrisiken bestehen grundsätzlich in Form eines Ausfalls alleinigen Mieters des Objekts, der Akkodis Germany GmbH (vormals AKKA Deutschland GmbH, umfirmiert zum 22. November 2022). Die Wahrscheinlichkeit des Ausfalls wird derzeit als gering angesehen.

Die Beurteilung der Bonität des Mieters erfolgte durch eigene Prüfungen. Während der Laufzeit des Mietvertrags wird die Einschätzung der Bonität des Mieters regelmäßig aktualisiert und überwacht. Dabei wird die Bonität anhand von Bonitätsunterlagen bzw. Marktrecherchen seitens des Portfolio- bzw. Risikomanagements der Paribus KVG überprüft.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der abgeschlossenen Verträge, insbesondere des Mietvertrages nur bei einem Ausfall des Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge (Neuvermietungsrisiko als Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko) abgeschlossen bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Es besteht gemäß Darlehensvertrag eine Ansparverpflichtung i.H.v. insgesamt TEUR 2.200 in den Jahren 2030/2031, sollte der bestehende Mietvertrag nicht zu zufriedenstellenden Konditionen verlängert werden. Die Verpflichtung soll ggf. notwendige Capex-Maßnahmen bzw. Mieterausbauten ermöglichen. Zudem sind im Darlehensvertrag Covenants vereinbart, bei Nichteinhaltung der definierten Kennziffern könnten Sondertilgungen bis hin zur Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehens die Folge sein. Die hieraus entstehenden Liquiditätsrisiken können zu einer Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Investmentgesellschaft führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben können.

Ein Liquiditätsrisiko besteht zudem aufgrund von ungeplanten Instandsetzungskosten für die Gebäudetechnik und -ausstattung, z. B. aufgrund gesetzlicher Vorschriften zur energetischen Zwangssanierung. Hier können höhere als die kalkulierten Kosten zu einer verminderten Liquidität der Investmentgesellschaft und somit zu einer Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger führen.



Für das Vermögen der Investmentgesellschaft wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem ad-hoc Monitoring der Bonität erfolgt die regelmäßige Überprüfung der Verwertbarkeit des Objektes im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Mieters oder vorzeitiger Vertragsbeendigung.

Zudem erfolgt ein laufender Abgleich der Planungsrechnung mit den Ist-Werten.

Marktpreisrisiken und Geschäftsrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Investmentgesellschaft grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Kostensteigerungsrisiken in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken erfolgte dabei bereits bei der Konzeption des Publikums-AIF durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der Immobilie erfolgt plangemäß neben dem Eigenkapital durch den langfristigen Darlehensvertrag mit Laufzeit bis zum 30. Dezember 2032 sowie bis dahin fest vereinbartem Zinssatz. Ein Zinsänderungsrisiko ist damit weitgehend minimiert.

Das Kostensteigerungsrisiko erfasst Marktschwankungen bezgl. der Bewirtschaftungskosten und der daraus resultierenden Abweichung zu Annahmen, die der Prognoserechnung zu Grunde liegen. Durch eine konservative Kalkulation in der Prognoserechnung und einen regelmäßigen Soll- Ist Abgleich wird diesem Risiko Rechnung getragen.

Ein Währungsrisiko besteht nicht, da keine fremden Währungen verwendet werden.

Ab Ende Dezember 2031 besteht ein Anschlussvermietungsrisiko.

Es besteht ein Restwertrisiko (Marktveränderungsrisiko) am Ende der geplanten Laufzeit des Publikums-AIF. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko bereits berücksichtigt. Aktuell gibt es keine Hinweise auf eine Risikoerhöhung.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrags mit der Paribus KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die Paribus KVG ausgelagert. Sollte die Paribus KVG ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Operationelle Risiken sind für die Paribus KVG im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Operationelle Risiken können sich auch aus der Bewirtschaftung der Immobilie ergeben. Dies können Beschädigungen des Objektes oder Schäden durch die Immobilie an z. B. fremdem Eigentum, der Umwelt oder an Personen sein. Das Objekt ist mindestens jeweils im gesetzlichen Umfang, gegen eine Vielzahl von möglichen operationellen Risiken versichert. Sofern ein Selbstbehalt vereinbart ist (z. B. Feuerversicherung des Objektes) oder ein nicht versicherter oder von der Versicherung nicht übernommener Schaden eintritt, kann dies trotzdem zu einer Belastung der Investmentgesellschaft führen. Dies ist im Berichtsjahr nicht eingetreten.

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank bei der Paribus KVG vor.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage bzw. bestandsgefährdende Risiken

Das für die Investmentgesellschaft bedeutendste Risiko ist das Adressausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Dieses beinhaltet insbesondere die Verfügbarkeit von liquiden Mitteln zur Begleichung des Kapitaldienstes und der laufenden Kosten des Objektes und des Publikums-AIF.

Marktpreisrisiken und operationelle Risiken sind bei der Investmentgesellschaft unmittelbar nur in geringem Umfang und punktuell vorhanden.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts sind keine drohenden bestandsgefährdenden Risiken für die Investmentgesellschaft erkennbar. Das Liquiditätsrisiko stellt sich für den Publikums- AIF unmittelbar in Form verringerter Mieteinnahmen oder ungeplanten Ausgaben dar.

4.2. Chancenbericht

Sofern und soweit die Investmentgesellschaft wirtschaftlichen Risiken unterworfen ist, können sich diese auch zum Vorteil der Investmentgesellschaft auswirken.

Zinsänderungen

Sofern Fremdkapital zu variablen Zinssätzen aufgenommen wurde, besteht insbesondere die Chance sinkender Zinsen, wodurch die Kosten der Fremdfinanzierung sinken. Sofern Fremdkapital zu festen Zinssätzen aufgenommen wurde, besteht die Chance steigender Zinsen, wodurch die Kosten der Fremdfinanzierung im Vergleich zu Wettbewerbern, die variabel finanziert haben, sinken und ggf. ein Wettbewerbsvorteil entsteht.

Marktpreise

Marktpreisrisiken können sich aus der Veränderung von marktüblichen Preisen von Leistungen ergeben, die die Investmentgesellschaft üblicherweise anbietet oder einkauft.



Es besteht die Chance, dass die Preise von Wartung und Instandhaltung von Immobilien sinken bzw. niedriger ausfallen als geplant. Ferner besteht die Chance, dass die Immobilie zu besseren Konditionen veräußert werden kann als geplant.

Darüber hinaus besteht die Chance, dass zukünftige Mietverträge zu besseren Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden können als geplant. Auch dies hätte eine Verbesserung der Rendite der Anleger zur Folge.

Operationelle Chancen

Die Liquiditätsplanung durch die Paribus KVG berücksichtigt gewisse operationelle Risiken und damit verbundene Kosten. Sofern diese nicht eintreten, besteht die Chance höherer Überschüsse der Investmentgesellschaft und einer verbesserten Rendite für die Anleger.

Liquidität

Sofern durch das Objekt höhere Einnahmen als geplant generiert werden können, beispielsweise durch eine über den Planungen liegende Mietpreisanpassung bzw. durch eine früher als geplant eintretende Mietpreisanpassung, kann dies zu höheren Einnahmen der Investmentgesellschaft führen, so dass auch mit einer Verbesserung der Rendite zu rechnen wäre. Ein Liquiditätserhöhender Effekt entsteht auch, wenn die Bewirtschaftungs- und andere Kosten niedriger ausfallen als geplant.

4.3. Prognosebericht

Die Ertragssituation des Publikums-AIF ist im Wesentlichen aufgrund der langfristigen Vermietung der Immobilie bis 31. Dezember 2031 gesichert. Die Aufwandssituation ist insbesondere aufgrund des langfristigen Darlehensvertrages mit fest vereinbartem Zinssatz sowie der Ausgestaltung des Mietvertrags ebenfalls als stabil einzuschätzen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Aufwendungen der Investmentgesellschaft ein negatives realisiertes Ergebnis in Höhe von zwischen TEUR - 1.200 und TEUR -1.000 für die Investmentgesellschaft erwartet.

Unmittelbare Auswirkungen der Folgen der Ukraine-Krise primär auf die geplanten Mieteinnahmen aus dem bestehenden Mietvertragsverhältnis mit dem Mieter, Akkodis Germany GmbH (vormals AKKA Deutschland GmbH, umfirmiert zum 22. November 2022), und damit den geplanten Liquiditätsverlauf der Investmentgesellschaft werden grundsätzlich nicht erwartet. Für den Mietvertrag besteht jeweils zum 1. Mai jeden Jahres eine Wertsicherung durch Indexierung gemäß der Veränderung des Verbraucherpreisindex, erstmalig erfolgte die Anpassung zum 1. Mai 2023 in Höhe von 13,9 %. Kostensteigerungen aufgrund höherer Inflation gehen jedoch auch zu Lasten der Investmentgesellschaft.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Kommanditanteile.

Hamburg, den 20. Juli 2023

Paribus Fondsbeteiligung GmbH

Geschäftsführende Kommanditistin

Verwaltung 4. IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH

Komplementärin



Vorlage – Regelmäßige 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

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

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

Unternehmenskennung (LEI-Code): 391200K8W26GEVVFN954

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _____%

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

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 94,6% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in



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



<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel	<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

● **Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?**

Das Finanzprodukt leistet einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet. Daneben werden durch den Ausschluss disputer Branchen und der über 80%igen Barrierefreiheit der Immobilie soziale Zwecke verfolgt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

- Energiebedarf der Immobilie in Kilowattstunde (kWh) pro Quadratmeter (m²): 64 kWh/qm pro Jahr laut Energieverbrauchsausweis vom Juni 2022
- 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.
Treibhausgasemissionen: 30,4 kg CO₂ - Äquivalent / (m²*a) laut Energieverbrauchsausweis vom Juni 2022

Die Kriterien der Anlagebedingungen sind somit erfüllt.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

- Ein Vorjahreszeitraum liegt für das Finanzprodukt noch nicht vor.



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.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?** Durch die Nutzung der vorangehend dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren soll zu dem Umweltziel „Maßnahmen zum Klimaschutz“ der Vereinten Nationen beigetragen werden (Sustainable Development Goal 13).

● **Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**
Die Gesellschaft berücksichtigt für den AIF zwar soziale und/oder ökologische Merkmale, es wurden aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie angestrebt oder umgesetzt.

----- *Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden mangels hinreichender Datenlage im Berichtszeitraum nicht berücksichtigt.

----- *Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Die vorgenannten Leitprinzipien finden bei der Gesellschaft aufgrund der Investitionsstrategie „Immobilien“ keine Berücksichtigung.



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 Unionskriterien beigefügt.

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

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



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden mangels hinreichender Datenlage im Berichtszeitraum nicht berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

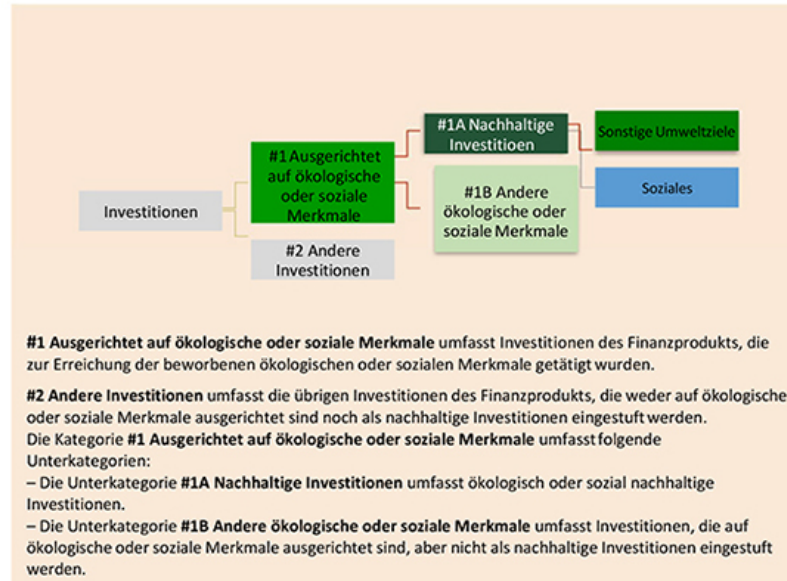
Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investition	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Immobilie in München	Gewerbeimmobilie	94,6	Deutschland

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

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





Bezugnehmend auf die vorgestellte Grafik, sind im Bereich der „Andere ökologische oder soziale Merkmale“ 94,6 % des Wertes der Investmentgesellschaft in Immobilien investiert, die folgende Voraussetzungen erfüllen (mind. zwei der Voraussetzungen sind Bedingung):

- Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom lag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m² pro Jahr. Die Ermittlung des Energieverbrauchswertes erfolgte im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs/-bedarfsausweises.
- Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird seit dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5° C 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 wird nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt.
- Die Immobilie ist auf mehr als 80 % der Fläche barrierefrei.
- Keine weiteren Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB

- **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**
Immobilien Sektor, Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- Umsatzerlöse, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
 - Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
 - Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- Ermöglichende Tätigkeiten** wirken



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Der Anteil der taxonomiekonformen Investitionen lag bei Null

In den nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Prozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen¹ 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 Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Null



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

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



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



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

94,6%



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

94,6% (Es handelt sich hierbei um die Immobilie, für die Mieter aus bestimmten Branchen gem. der Anlagebedingungen ausgeschlossen sind).



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Bankguthaben, die aufgrund der laufenden Geschäftstätigkeit zwangsläufig entstehen.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Es wurden die einzelnen Anlagekriterien überprüft und ein Abgleich mit dem CRREM-Pfad durchgeführt. Aufgrund der Einhaltung der Anlagebedingungen waren keine weiteren Maßnahmen notwendig.



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

Wie hat das Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Auch wenn es sich nicht um ein Referenzwert im Sinne der Verordnung handelt, zielen wir als Vergleichswert für die Beurteilung des ökologischen Merkmals CO₂-Emissionen der Immobilie den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfad zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen heran.

● **Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?**

Soweit ersichtlich, liegt kein vergleichbarer relevanter Marktindex vor.

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 hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?**

n.a.

● **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?**

Die Kriterien der Anlagebedingungen wurden eingehalten. Der CRREM-Pfad wird für die Immobilie voraussichtlich im Jahr 2047 überschritten (Stranding-Point).

● **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?**

n.a.



Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße & Co. geschlossene Investment-KG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 20.07.2023

Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH

Komplementärin

gez. Martin Rolle

gez. Thomas Böcher

Paribus Fondsbeteiligung GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

gez. Dr. Christopher Schroeder

gez. Thomas Böcher

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT

Der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft aufgestellte Jahresabschluss - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - wurden nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.



Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 20. Juli 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Butte, Wirtschaftsprüfer

gez. Zink, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 15.09.2023 festgestellt.