PARIBUS

TECHNOLOGIE ZENTRUM BERLIN

BIT Herbst Roadshow 2026

Quartiersentwicklungen als Werttreiber für Immobilieninvestments

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des Investmentvermögens sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Weitere rechtliche Hinweise finden Sie am Ende der Präsentation.

PARIBUS – IHR FONDSSPEZIALIST

Paribus hat sich seit ihrer Gründung als zuverlässiger Partner für anspruchsvolle Investoren etabliert. Mit einem breit diversifizierten Portfolio und langjähriger Erfahrung bietet Paribus maßgeschneiderte Investitionslösungen für institutionelle und private Anleger.



> 8 Mrd.

Investitionsvolumen

Gesamtvolumen über alle Fonds und Mandate*.



> 200

Betreute Fonds & Mandate

seit Gründung.

> 20

Jahre Expertise

In den Bereichen Immobilien, Rail, Infrastruktur und Private Equity.



> 150

Mitarbeiter

Erfahrenes Team an den Standorten Hamburg und Wiesbaden.



* seit Gründung des Unternehmens.

	FONDS	AUFLAGEJAHR	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN SOLL[1]	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN IST[1]	AUSZAHLUNGEN 2025 SOLL[1]	AUSZAHLUNGEN 2025 IST[1]
Performance Laufende Fonds	Paribus BSH Berlin[4]	2010	-[2]	78,50 %	-[2]	0,00 %[2]
	Paribus Kreisverwaltung Pinneberg	2011	-[3]	78,25 %	-[3]	6,00 %
	Paribus Hochschulportfolio Bayern	2012	-[4]	80,50 %	-[4]	6,50 %
	Paribus Teambank Nürnberg	2013	56,50 %	48,50 %	6,00 %	9,00 %[5]
	Paribus Lise-Meitner-Straße Berlin	2017	36,30 %	31,05 %	4,75 %	4,00 %
	Paribus Bezirksrathaus Köln	2021[6]	12,25 %	10,50 %	3,75 %	3,75 %
	Paribus Beschaffungsamt Bonn	2021[6]	6,50 %	6,50 %	3,25 %	3,25 %

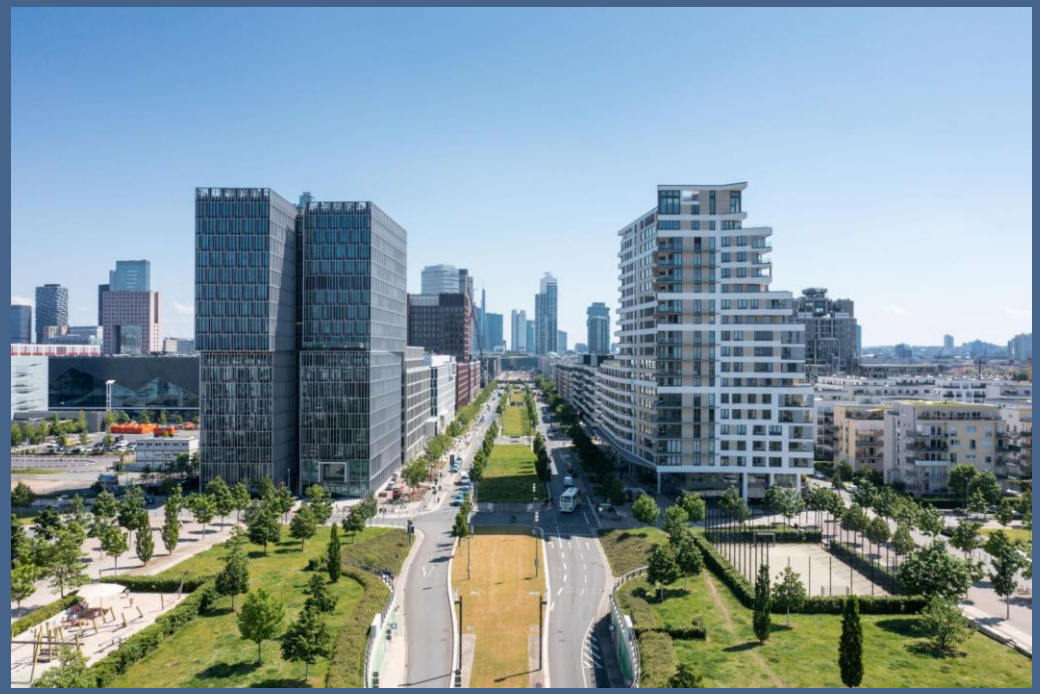
	FONDS	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN SOLL	KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN IST	LAUFZEIT
Performance Abgeschlossene Investments	Paribus Telekom Verwaltung Hamburg-Harburg	221,21 %	227,13 %	2004 - 2017
	Paribus Hamburg-Blankenese	204,00 %	293,88 %	2005 - 2022
	Paribus Hamburg-Wohnen	210,20 %	477,21 %	2006 - 2022
	Paribus Sylt Hotel Windrose	213,17 %	373,00 %[7]	2007 - 2022
	Paribus Property Portfolio Hamburg	161,50 %[8]	156,92 %	2009 - 2017

Hinweis: Die vergangenen Wertentwicklungen der dargestellten Fonds sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung laufender und neuer Investments.

Der Begriff Auszahlungen kann sich sowohl auf erwirtschaftete Erträge als auch auf Kapitalrückzahlungen beziehen.

[1] Zahlen gemäß Fondsgeschäftsbericht 2025 beziehungsweise aktuellster Anlegerkommunikation. Auszahlungen bezogen auf das Kommanditkapital. [2] Die prognostizierte Fondslaufzeit endete 2022, es erfolgt in der vorliegenden Darstellung keine Fortführung der Prospektprognose. Der Fonds wird derzeit in den AIF „Paribus Technologiezentrum Berlin" mit neuer Prognoserechnung überführt. Erste Auszahlungen für den AIF „Paribus Technologiezentrum Berlin" sind für 2026 geplant. [3] Der Prognosezeitraum für laufende Auszahlungen endete mit dem Jahr 2022. [4] Der Prognosezeitraum für laufende Auszahlungen endete mit dem Jahr 2024. [5] Einbehaltene Auszahlungen aus zwei Halbjahren wurden in 2025 nachgeholt. [6] Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds aufgelegt und im Jahr 2021 im Zuge einer Kapitalerhöhung im Rahmen der Überführung in einen Alternativen Investmentfonds neuen Anlegern zugänglich gemacht. [7] Verkauf des Objektes Ende 2021; eine Schlussauszahlung steht noch aus. [8] Aufgrund des vorzeitigen Portfolioverkaufs wurde nach Beschluss im Jahr 2016 eine anteilige Soll-Auszahlung für die realisierte Laufzeit zzgl. Soll-Verkaufsauszahlung geleistet. Prospektgemäß war eine Laufzeit bis Ende 2021 mit einem Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 191,45 % vorgesehen.

QUARTIERSENTWICKLUNGEN SCHAFFEN LANGFRISTIGEN WERTZUWACHS: EUROPAVIERTEL FRANKFURT

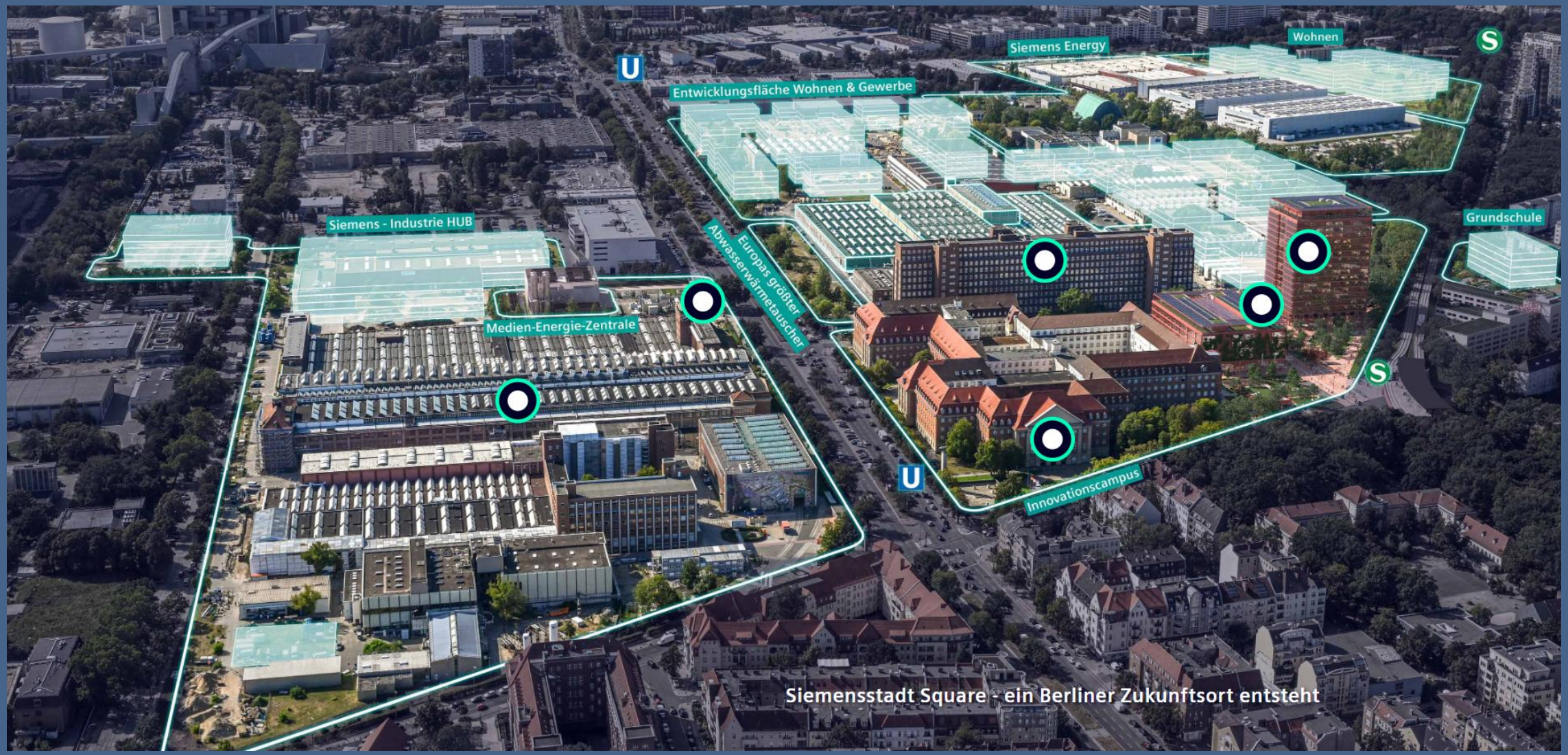


Jahr	**Büroimmobilienfonds**[1]	**Wohnimmobilienfonds**[1]
2010	100 % Fondsauflage	100 % Fondsauflage
2020	193 % Zweitmarkt	139 % Zweitmarkt
2026	Verkauf	95,5 % Zweitmarkt
∑	**260,65 %**[2]	**163,5 %**[3]

[1] Real existierende Fonds, anonymisiert.

[2] Gesamtmittelrückfluss nach Veräußerung.

[3] Kumulierte Auszahlungen + letzter erfolgreicher Trade am Zweitmarkt.


Siemens Energy
Wohnen
Entwicklungsfläche Wohnen & Gewerbe
Siemens - Industrie HUB
Europas größter Abwasserwärmetauscher
Medien-Energie-Zentrale
Grundschule
Innovationscampus
Siemensstadt Square - ein Berliner Zukunftsort entsteht

SIEMENSSTADT SQUARE – ENTWICKLUNGSGEBIET UND PLANZAHLEN

Gebäude und Flächen

1 Mio. m² Bruttogeschossfläche (inkl. 190.000 m² Produktionsfläche) mit Transformation von ca. 250.000 m² denkmalgeschütztem Gebäudebestand. 3.750 Wohnungen (30 % mietpreisgebunden) sowie 100.000 m² öffentliche Flächen, entwickelt und übergeben von Siemens.

Nachhaltigkeit

CO²-neutrales Konzept mit Umweltwärme, Photovoltaik, integriertem Regenwassermanagement und Wärmepumpen. Nutzung von Local Waste Heat im BEG40-Standard mit Nahwärmenetz und Fokus auf Biodiversität.

Infrastruktur

Vierzügige Grundschule und zwei KiTas in 100 % barrierefreier Umgebung. "5 Minuten Stadt"-Konzept mit multimodaler Mobilität. Revitalisierung der 1980 stillgelegten Siemensbahn mit ÖPNV-Anbindung. Digital Twin Technology und On-demand-Services







Textquellen: : https://www.siemensstadt.siemens.com/de.
Bildquellen: https://www.siemensstadt.siemens.com/de.

SIEMENSSTADT SQUARE – DIE STADT DER ZUKUNFT

Technologie-Cluster

- Fokus auf Künstliche Intelligenz, Elektromobilität, Industrie 4.0, Internet der Dinge (IoT), Digital Twin, Additive Manufacturing und Cyber Security.

Quartierskonzept

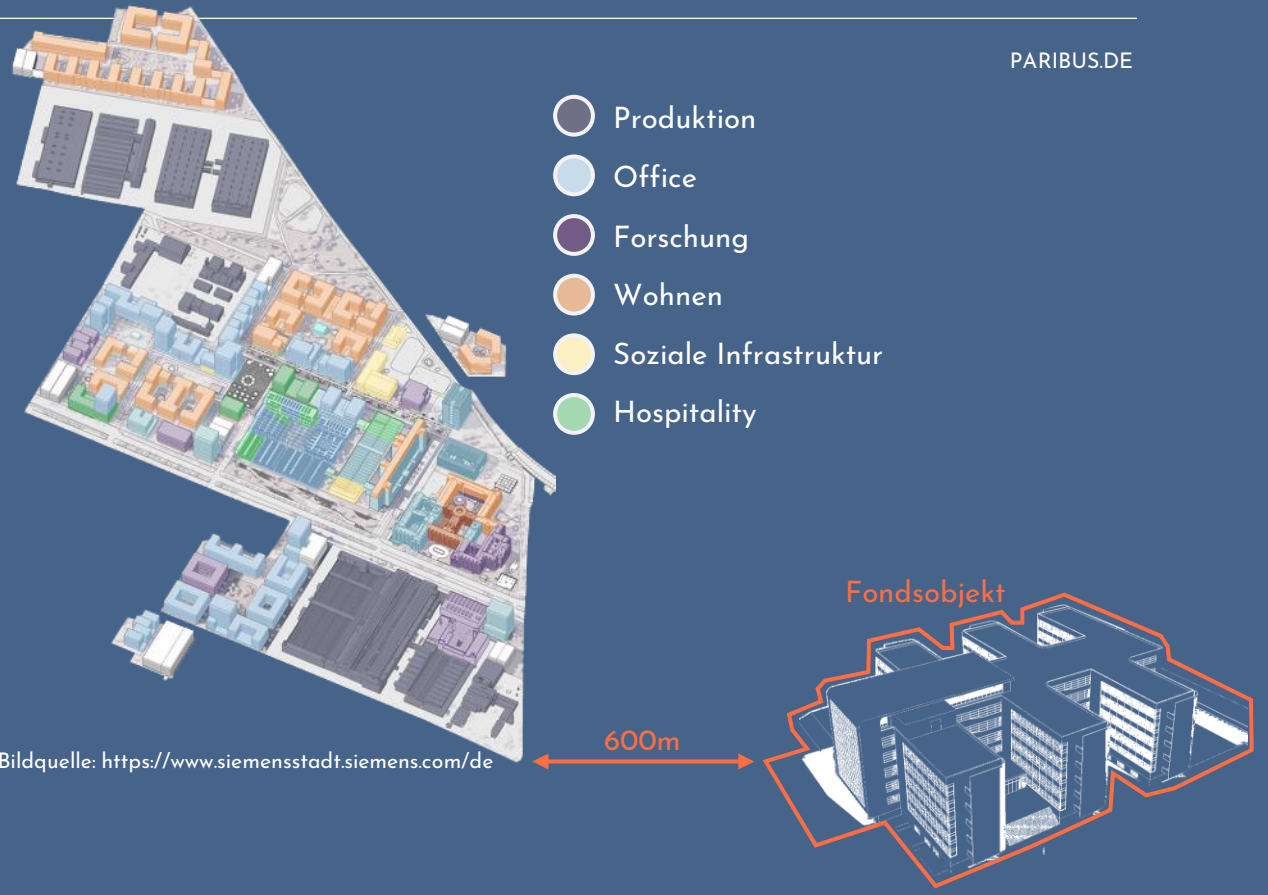
- Eines der größten Projekte in Europa, das Wohnen und Arbeiten neu miteinander verbinden wird, mit dem Ziel, ein Ökosystem aus digitalen Technologiepartnern zu schaffen.

Nachhaltigkeit

- Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde 2020 doppelt mit „Platin" vorzertifiziert: sowohl von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen als auch vom US-amerikanischen LEED-System.

Verkehrskonzept

- Reaktivierung und Erweiterung der 1980 stillgelegten S-Bahnstrecke „Siemensbahn" mit geplanter Inbetriebnahme 2029.



Bildquelle: https://www.siemensstadt.siemens.com/de

Bereits jetzt existiert vor Ort ein Innovationsökosystem, das Wissenschaft, Industrie und Unternehmergeist zusammenbringt. Über 28 Partner aus Wissenschaft und Wirtschaft arbeiten an innovativen, praxisnahen Lösungen für den Produktions-, Energie- und Mobilitätswandel.

Die Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung erfolgte im Beisein des Bundeskanzlers am 25. Juni 2024. Die geplante Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für 2035 vorgesehen.

Quelle: https://www.siemensstadt.siemens.com/de.


B/S/H/

DIE LAGE

Grundstücksadresse:

Wohlrabedamm 15

13629 Berlin (Siemensstadt)

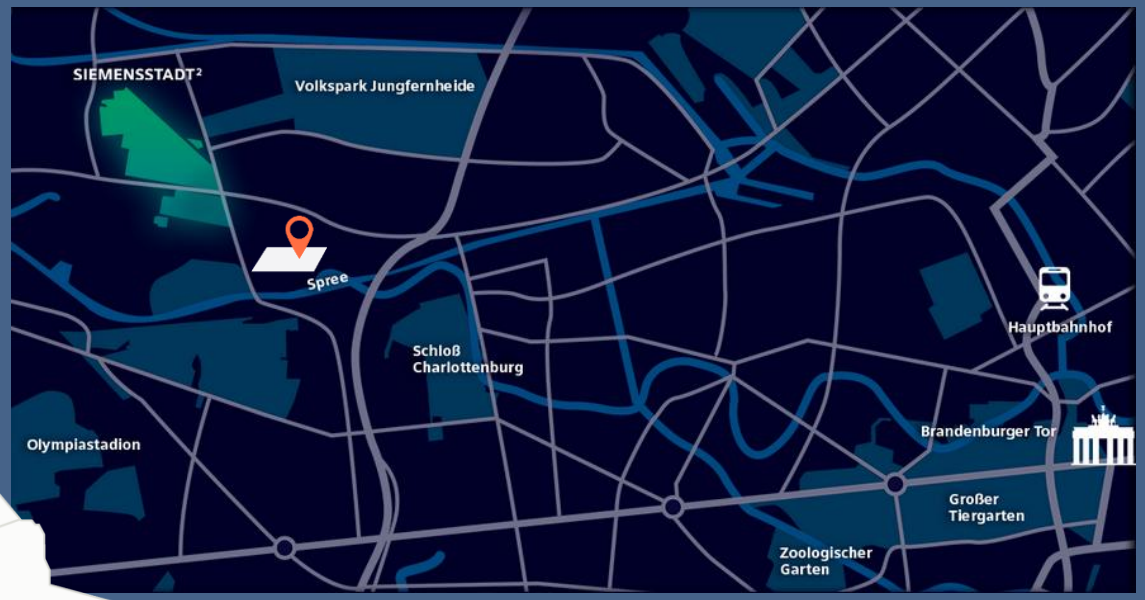
Grundstücksgröße:

37.195 m²

Mietfläche:

36.917 m²





Quelle: Projektwebsite Siemensstadt²

BUS	50 m
U	600 m
	1,6 Km
DB	25 Minuten
BER FLUGHAFEN BERLIN BRANDENBURG	45 Minuten

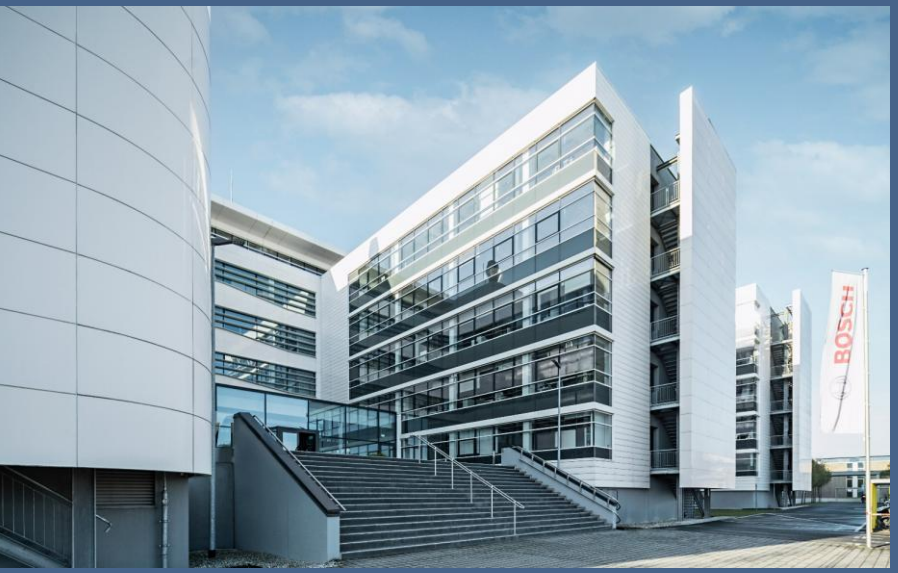
BOSCH SIEMENS HAUSGERÄTE -TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN















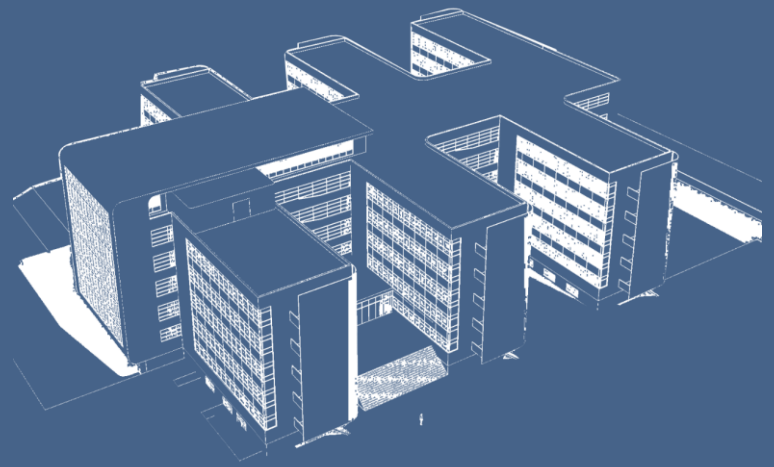




DIE IMMOBILIE

Hauptgebäude

- Baujahr 2011
- 6 bis 7-geschossiges Büro- und Forschungsgebäude
- Büro (Einzel- und Großraum), Kantine, Empfang, Sonstiges: 18.856 m^2
- Forschung & Entwicklung: 9.602 m^2
- Souterraingeschoss: Laborflächen, Kantine mit Terrasse, Küchen- und Nebenräume, Haustechnik
- Erdgeschoss: Eingangsfoyer, Besprechungsräume, Lagerräume, Café-Bereich, Bürobereiche
- Erdgeschoss - 4. OG: Labor- und Forschungsbereiche, Auswertungsplätze, Besprechungsräume
- 5. OG: Vorstandsbüros, Besprechungsräume



100 %

vermietete Flächen direkt an der Spree im Stadtteil Siemensstadt im Berliner Bezirk Spandau.

Nebengebäude

- Baujahr 1963/70
- 2-geschossiges Büro- und Logistikgebäude: 8.459 m^2
- Untergeschoss: Lager / Logistik
- Erdgeschoss: Labor, Forschung
- Obergeschoss: Büroflächen

Stellplätze

- 384 PKW-Stellplätze im Außenbereich

Drittverwendungsfähigkeit

- 3 Erschließungskerne (Treppenhäuser, Lasten- & Personenaufzüge) ermöglichen horizontale und vertikale Gebäudeteilung für kleinteilige Vermietung, Umwidmung Forschungsbereich in Großraum- oder Einzelbüros möglich und statisch vorgesehen

MIETER & MIETVERTRAG

BSH Hausgeräte GmbH

950 Mitarbeiter

(aus 26. Nationen)

Standort Berlin

globales Kompetenzzentrum für die weltweite Produktentwicklung Wäschepflege

3 Akustik- und ein VR-Labor

als Basis der Produktentwicklung

Profil des Mieters

- Gründung 1967 als Joint Venture der Robert Bosch GmbH und der Siemens AG
- Seit 2015 ein 100%-iges Tochterunternehmen der Bosch Gruppe
- 57.000 Mitarbeiter & 39 Fabriken weltweit (Stand März 2025)
- 15 Mrd. € Umsatz 2025
- Marktführer in Westeuropa, global auf Rang sechs
- Überdurchschnittliche Bonität mit Creditreform Bonitätsindex von 206 (Ausfallwahrscheinlichkeit von nur 0,29 %)

Details Mietvertrag

- Langfristiger Mietvertrag über 10 Jahre (bis 31.08.2036)
- Double Net Mietvertrag: Mieter verantwortet laufende Instandhaltung exklusive Dach und Fach
- Jährliche Indexierung ab 2027 um die VPI-Änderung (prognosegemäß 2,5% p.a.)

Art	Größe/Anzahl	Miete	Summe
Hauptgebäude	rund 28.458 m^2	24,00 € /m^2	682.992,00 €
Nebengebäude	rund 8.459 m^2	7,50 € /m^2	63.442,50 €
Stellplätze	384	40,00 €/Stellplatz	15.360,00 €
zzgl. Nebenkostenvorauszahlung	-	-	115.000,00 €
zzgl. Umsatzsteuer 19%	-	-	166.590,96 €
Gesamt	rund 36.917 m^2	-	1.043.385,46 €

[1] Vor Indexierung.



DIE BETEILLIGUNG

- Im Zuge einer Kapitalerhöhung werden Neugesellschafter aufgenommen
- Initiiert und gemanagt durch die Paribus-Unternehmensgruppe
- Paribus ist gemeinsam mit Partnern mit rund 25 % an dem Fonds beteiligt



DIE IMMOBILIE

- Büroimmobilie in Berlin, langfristig als Technologiezentrum an die BSH Hausgeräte GmbH vermietet
- Mietvertrag bis Ende 2036, mit jährlicher Anpassung an die Verbraucherpreisindex-Entwicklung (VPI)



LAGE MIT PERSPEKTIVE

- Sehr gute Lage im Wachstumsstandort Berlin zwischen Spandau und Charlottenburg
- Hervorragende Positionierung durch das Stadtentwicklungsprojekt „Siemensstadt Square"
- Mögliche Ausnutzung von Nachverdichtungsoptionen



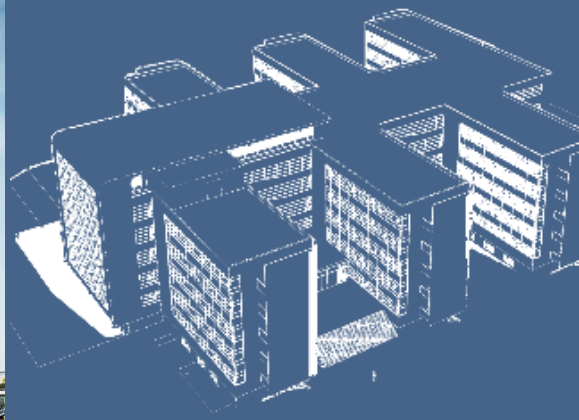
MANAGED-TO-ESG

- Umsetzung eines umfangreichen CapEx-Maßnahmenpaketes
- Energieoptimierung durch Nutzung von nachhaltiger Wärmeenergieversorgung und Photovoltaik
- Erneuerung der Gebäudeleittechnik

PARIBUS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

- Modernes Bürogebäude (28.458 m²) Baujahr 2011
- Managed to ESG 2026 (CapEx-Maßnahmen mit 15 Mio. € kalkuliert)
- Durchschnittliche Auszahlungen 6,2 % p. a. , ansteigende Auszahlungen von 6 % für 2026 auf 7 % ab 2035, IRR 6,6 % p. a.
- Vollindexierter Mietvertrag bis 2036 mit der BSH Hausgeräte GmbH (100%-iges Bosch Tochterunternehmen), 57.000 Mitarbeiter, 15 Mrd. € Umsatz 2025, Ausfallwahrscheinlichkeit von nur 0,29 %
- Nutzung als globales Produktentwicklungs- und Kompetenzzentrum Wäschepflege = Resilienz von Mieter & Gebäudenutzung
- Lage Berlin Siemensstadt in unmittelbarer Umgebung der Quartiersentwicklung Siemensstadt Square (1 Mio. m² BGF, Fertiggestellung 2035)
- Paribus ist gemeinsam mit Partnern mit rund 25 % an dem Fonds beteiligt









Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss (Szenarien):

143,5%	Negative Abweichung
177,4%	Prognose
209,6%	Positive Abweichung

Stärken
STRENGTHS

100 % vermietet an BSH Hausgeräte bis August 2036

100%-Tochter der Bosch-Gruppe

Jährliche VPI-Indexierung

Double-Net-Mietvertrag

Gute Drittverwendungsfähigkeit

Paribus und Partner mit rund 25 % am Fonds beteiligt

Schwächen
WEAKNESSES

Single-Asset-Fonds ohne Risikomischung

Hohe Abhängigkeit von einem einzigen Mieter

Langfristige Kapitalbindung

Keine laufende Tilgung

Rückbauaufwand für Spezialisierte Labor-/Forschungsflächen

Nur Außenparkplätze

Chancen
OPPORTUNITIES

Aufwertung der Mikrolage durch Siemensstadt Square bis 2035

Potenzial aus möglicher Nachverdichtung / zusätzlichem Baurecht

ESG-CapEx: Wärmeversorgung, Photovoltaik und Gebäudeleittechnik

Geplante Reaktivierung der Siemensbahn verbessert die Anbindung

Höhere VPI-Entwicklung wirkt unmittelbar auf indexierte Mieten

Risiken
THREATS

Exit 2036 hat wesentlichen Einfluss auf den Gesamtmittelrückfluss

Anschlussvermietungsrisiko zum Ende des BSH-Mietvertrags

Zins- und Refinanzierungsrisiko, insbesondere 2035/36

Verzögerungen bei Siemensstadt Square oder schwächerer Büromarkt

SPRECHEN SIE UNS AN!



WICHTIGE HINWEISE

Diese Präsentation ist nicht auf WPHG-Konformität geprüft und richtet sich daher nur an potenzielle Vermittler jedoch ausdrücklich NICHT an Anleger.

Es handelt sich bei dieser Präsentation nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um ein Werbemittel. Die für eine Anlageentscheidung allein maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 15. November 2023 und Nr. 2 vom 19. August 2025, sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen und Nachträgen, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag sowie dem Basisinformationsblatt. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds (nachfolgend „Investmentgesellschaft") ausreichend entnehmen. Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Investmentgesellschaft zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft. Interessenten wird empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer möglichen Beteiligung zu erörtern. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Privatinvestors abhängig und können zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und bietet weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Privatinvestor bei einer ungünstigen Entwicklung der Investmentgesellschaft nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. auch den vollständigen Verlust der Kapitalanlage und aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Kapitalanlage angefallenen Kosten zur Folge haben kann. Der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 12. Mai 2023 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 15. November 2023 und Nr. 2 vom 19. August 2025, sowie etwaige künftige Aktualisierungen und Nachträge und die darin abgedruckten Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden in deutscher Sprache in gedruckter Form bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg und als Download unter www.paribus-kvg.de kostenfrei bereitgestellt.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 76 bis 107 im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen" (für Verbraucher auf den Seiten 140-145) enthalten und auf www.paribus.de abrufbar. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Neben der direkten Kontaktaufnahme mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und der klassischen zivilrechtlichen Klage vor den ordentlichen Gerichten stehen in Deutschland als Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung die zivilprozessuale Musterfeststellungsklage gemäß den §§ 606 ff. des Musterfeststellungsklagenregister des Bundesamtes für Justiz (www.bundesjustizamt.de) und das Kapitalanleger-Musterverfahren gemäß dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) zur Verfügung.

Das vorliegende Dokument enthält urheberrechtlich geschützte Informationen. Kein Teil dieses Dokuments darf ohne schriftliche Genehmigung der Paribus-Gruppe kopiert, vervielfältigt oder in eine für Maschinen, insbesondere Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden. Die Texte und Abbildungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Paribus-Gruppe behält sich inhaltliche Änderungen dieses Dokumentes ohne Ankündigung vor. Die Rechte an den hier aufgeführten Wort-Bildmarken Dritter liegen ausschließlich bei den jeweiligen Unternehmen bzw. Markeninhabern. Sie dienen hier lediglich der Illustration. Bildquellen: © Paribus/Nils Hendrik Müller, Siemensstadt Square.

Diese Präsentation dient Werbezwecken. Stand 7. September 2026.