

Jahresbericht 2023

Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum
31. Dezember 2023 der

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

**Bilanz der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene
Investment-KG, Hamburg,
zum 31. Dezember 2023**

| Aktiva | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | EUR | EUR |
| Investmentanlagevermögen | | |
| 1. Sachanlagen | 50.000.000,00 | 54.875.000,00 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | | |
| Täglich verfügbare Bankkonten | 10.370.812,01 | 1.284.614,89 |
| 3. Forderungen | | |
| a) Forderungen aus der Bewirtschaftung | 54.172,82 | 109,49 |
| b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen | 96.000,00 | 0,00 |
| | 150.172,82 | 109,49 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 860.571,08 | 1.809.817,95 |
| 5. Aktive Rechnungsabgrenzung | 396,08 | 0,00 |
| 6. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten | 24.900,35 | 24.892,85 |
| 7. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | 8.580,14 | 9.856,72 |
| | 61.415.432,48 | 58.004.291,90 |

| Passiva | Stand am 31.12.2023 EUR | Stand am 31.12.2022 EUR |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Rückstellungen | 63.855,00 | 49.375,00 |
| 2. Kredite von Kreditinstituten | 22.000.000,00 | 10.917.239,63 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 129.067,57 | 6.404.419,25 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| a) gegenüber Gesellschaftern | 10.116.375,39 | 10.112.976,39 |
| b) andere | 18.891.876,05 | 18.902.734,81 |
| | 29.008.251,44 | 29.015.711,20 |
| 5. Eigenkapital | | |
| a) Kapitalanteile des persönlich haftenden Gesellschafters | 0,00 | 0,00 |
| b) Kapitalanteile der Kommanditisten | | |
| Kapitalkonto I a) | 6.736.000,00 | 6.736.000,00 |
| Kapitalkonto I b) | 2.716.000,00 | 0,00 |
| Kapitalkonto II | -2.144.239,36 | -2.838.591,15 |
| Kapitalkonto III | -2.784.466,20 | -2.779.670,14 |
| Kapitalkonto IV | 372.075,00 | 304.650,00 |
| Kapitalkonto VI | -10.104.000,00 | -10.104.000,00 |
| | -5.208.630,56 | -8.681.611,29 |
| c) Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten | 24.900,35 | 24.892,85 |
| d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | 8.580,14 | 9.856,72 |
| e) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung | 15.389.408,54 | 20.264.408,54 |
| | 10.214.258,47 | 11.617.546,82 |
| | 61.415.432,48 | 58.004.291,90 |

Gewinn- und Verlustrechnung
der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

| | 2 0 2 3 | 2 0 2 2 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| a) Erträge aus Sachwerten | 2.524.350,11 | 1.687.034,13 |
| b) Zinsen und ähnliche Erträge | 18.406,17 | 20.361,67 |
| c) Sonstige betriebliche Erträge | 36.863,05 | 422,59 |
| | 2.579.619,33 | 1.707.818,39 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 936.778,12 | 300.511,69 |
| b) Bewirtschaftungskosten | 378.107,06 | 660.279,25 |
| c) Verwaltungsvergütung | 37.515,16 | 70.986,27 |
| d) Verwahrstellenvergütung | 15.000,00 | 2.500,00 |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 60.638,25 | 56.101,70 |
| f) Sonstige Aufwendungen | 457.228,95 | 5.463.233,78 |
| Summe der Aufwendungen | 1.885.267,54 | 6.553.612,69 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | 694.351,79 | -4.845.794,30 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs | 694.351,79 | -4.845.794,30 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 0,00 | 20.264.408,50 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | -4.875.000,00 | 0,00 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses | -4.875.000,00 | 20.264.408,50 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahrs | -4.180.648,21 | 15.418.614,20 |

**Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße & Co. geschlossene
Investment-KG, Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2023**

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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des KAGB, der KARBV sowie den einschlägigen Vorschriften des HGB aufgestellt.

Es werden zwei Anteilsklassen (Anteilsklasse 1 und Anteilsklasse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilsklassen 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.

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.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

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€ 50.000 (Vorjahr: 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.

In der Position **Barmittel und Barmitteläquivalente** sind täglich verfügbare Bankguthaben enthalten.

Die **Forderungen** beinhalten Forderungen aus der Bewirtschaftung wie abzurechnende Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 54 (Vorjahr: T€ 1) sowie Forderungen aus der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von T€ 96 (Vorjahr: T€ 0).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter aus der Verzinsung der gestundeten Kommanditeinlagen in Höhe von T€ 813 (Vorjahr: T€ 815), Steuerforderungen gegen das Finanzamt in Höhe von T€ 13 (Vorjahr: T€ 983), Forderungen gegen die Treuhänderin aus dem Guthaben des Treuhandkontos in Höhe von T€ 4 (Vorjahr: T€ 5), Forderungen gegen Gesellschafter aus Überzahlungen in Höhe von T€ 8 (Vorjahr: T€ 3) und Forderungen gegen Dienstleister aus abzurechnenden Verwaltungsvergütungen in Höhe von T€ 24 (Vorjahr: T€ 0).

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Gebühren für das digitale Management von Dokumenten T€ 1 (Vorjahr: T€ 0), die Aufwand des Folgejahres darstellen.

Die **Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 17 (Vorjahr: T€ 22), für die Erstellung der Steuererklärungen in Höhe von T€ 23 (Vorjahr: T€ 6), für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von T€ 10 (Vorjahr: T€ 5), für die Offenlegung des Jahresberichts in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 1), für laufende Vergütungen in Höhe von T€ 12 (Vorjahr: T€ 14) sowie für ausstehenden Betriebs- und Beratungskosten in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 1).

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar: Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: T€ 29.137 (Vorjahr: T€ 35.537). Restlaufzeit über fünf Jahren: T€ 22.000 (Vorjahr: T€ 10.800).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** in Höhe von T€ 22.000 (Vorjahr: T€ 10.917) sind in derselben Höhe durch Grundschulden bezogen auf das Objekt sowie durch ein 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** in Höhe von T€ 129 (Vorjahr: T€ 6.404) beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 6.236).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von T€ 10.116 (Vorjahr: T€ 10.113), Verbindlichkeiten aus Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von T€ 18.822 (Vorjahr: T€ 18.822), andere Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 81) sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von T€ 70 (Vorjahr: T€ 0).

Eigenkapital

Zum 31.12.2023 liegen Kommanditbeteiligungen in Höhe von T€ 9.452 (Vorjahr: T€ 6.736) vor. Eine € 1.000,00 Beteiligung hat einen Wert in Höhe von € 1.077,10 (Vorjahr: € 1.719,54) und entspricht somit 107,71 % (Vorjahr: 171,95 %) der Kommanditbeteiligung.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile sowie der Nettoinventarwert je Anteilsklasse stellen sich wie folgt dar:

| | <u>Anteilsklasse 1</u> | <u>Anteilsklasse</u> | <u>Summe</u> |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| | € | 2 | € |
| | | € | |
| Umlaufende Anteile 31.12.2022 | 6.736.000,00 | 0,00 | 6.736.000,00 |
| Umlaufende Anteile 31.12.2023 | 6.736.000,00 | 1.584.597,00 | 9.452.000,00 |
| Nettoinventarwert 31.12.2022 | 11.582.797,25 | 0,00 | 11.582.797,25 |
| Nettoinventarwert 31.12.2023 | 8.285.368,62 | 1.895.409,36 | 10.180.777,98 |

Die **Verwendungsrechnung** ergibt sich wie folgt:

| | Anteilsklasse 1 € | Anteilsklasse 2 € | Summe € |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| | <hr/> | | |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 655.469,47 | 38.882,32 | 694.351,79 |
| 2. Belastung auf Kapitalkonten | -655.469,47 | -38.882,32 | -694.351,79 |
| 3. Bilanzgewinn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | <hr/> | | |

Die gemäß Gesellschaftsvertrag im Kapitalkonto Va) zu erfassenden nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung zum 1. September 2022 (T€ 20.264; Vorjahr: T€ 20.264) sowie die im Kapitalkonto Vb) zu erfassenden Verluste aus der Neubewertung zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ -4.875 (Vorjahr: T€ 0) werden gemäß den Vorschriften der KARBV unter dem gesetzlichen vorgeschriebenen Posten „Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs“ ausgewiesen.

Die **Kapitalkonten** haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| | Kapitalanteile der Komplementärin € | Kapitalanteile der Kommanditisten € | Gesamt € |
|--|---|---|----------------------|
| Kapitalkonto I a) | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 6.736.000,00 | 6.736.000,00 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | 6.736.000,00 | 6.736.000,00 |
| Kapitalkonto I b) | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Kapitalerhöhung | | 2.716.000,00 | 2.716.000,00 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | 2.716.000,00 | 2.716.000,00 |
| Kapitalkonto II | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -2.838.591,15 | -2.838.591,15 |
| - realisiertes Ergebnis 2023 | 0,00 | 694.351,79 | 694.351,79 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | -2.144.239,36 | -2.144.239,36 |
| Kapitalkonto III | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -2.779.670,14 | -2.779.670,14 |
| - Entnahmen | 0,00 | -4.796,06 | -4.796,06 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | -2.784.466,20 | -2.784.466,20 |
| Kapitalkonto IV | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 304.650,00 | 304.650,00 |
| - Kapitalerhöhung | 0,00 | 67.425,00 | 67.425,00 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | 372.075,00 | 372.075,00 |
| Summe Kapitalanteile der Kommanditisten | 0,00 | 4.895.369,44 | 4.895.369,44 |
| Kapitalkonto Va (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung) | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 20.264.408,54 | 20.264.408,54 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | 20.264.408,54 | 20.264.408,54 |
| Kapitalkonto Vb (Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung) | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Aufwendungen aus Neubewertung | 0,00 | -4.875.000,00 | -4.875.000,00 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | -4.875.000,00 | -4.875.000,00 |
| Kapitalkonto VI | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -10.104.000,00 | -10.104.000,00 |
| - Stand 31.12.2023 | 0,00 | -10.104.000,00 | -10.104.000,00 |
| Summe Eigenkapital | 0,00 | 10.180.777,98 | 10.180.777,98 |

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

| | Anteilsklasse 1 | Anteilsklasse 2 | Summe |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 11.582.797,25 | 0,00 | 11.582.797,25 |
| 1. Mittelzufluss (netto) | | | |
| Mittelzufluss wegen | | | |
| Gesellschaftereintritten | 0,00 | 2.783.425,00 | 2.783.425,00 |
| 2. Zwischenentnahmen | -3.885,07 | -910,99 | -4.796,06 |
| 3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 655.469,47 | 38.882,32 | 694.351,79 |
| 4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -3.949.013,03 | -925.986,97 | -4.875.000,00 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 8.285.368,62 | 1.895.409,36 | 10.180.777,98 |

Im Geschäftsjahr 2023 wurden **Ausgabeaufschläge** in Form von Agiozahlungen in Höhe von € 67.425,00 erhoben.

Unter Berücksichtigung des durch Entnahmen entstandenen negativen Kapitals der Kommanditisten (€ 24.900,35) und des nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteils der Kommanditisten (€ 8.580,14) beträgt das bilanziell ausgewiesene Eigenkapital € 10.180.777,98..

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 | 2.379.407,65 | 144.942,46 | 2.524.350,11 |
| b) Zinsen und ähnliche Erträge | 17.349,33 | 1.056,84 | 18.406,17 |
| c) Sonstige betriebliche Erträge | 34.746,46 | 2.116,59 | 36.863,05 |
| Summe der Erträge | 2.431.503,44 | 148.115,89 | 2.579.619,33 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 882.990,44 | 53.787,68 | 936.778,12 |
| b) Bewirtschaftungskosten | 356.397,01 | 21.710,05 | 378.107,06 |
| c) Verwaltungsvergütung | 35.414,31 | 2.100,85 | 37.515,16 |
| d) Verwahrstellenvergütung | 14.138,73 | 861,27 | 15.000,00 |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 57.156,54 | 3.481,71 | 60.638,25 |
| f) So. Aufwendungen | 431.624,13 | 25.604,82 | 457.228,95 |
| Summe der Aufwendungen | 1.777.721,17 | 107.546,37 | 1.885.267,54 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | 653.782,27 | 40.569,52 | 694.351,79 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 653.782,27 | 40.569,52 | 694.351,79 |
| 5. Zeitwertänderung | | | |
| a) Aufwendungen aus der Neubewertung | -3.949.013,03 | -925.986,97 | -4.875.000,00 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses | -3.949.013,03 | -925.986,97 | -4.875.000,00 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | -3.295.230,76 | -885.417,45 | -4.180.648,21 |

Die Gesamtkostenquote beträgt 17,32 % (Vorjahr: 56,58 %).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

| Art der Vergütung | Gesellschaft | Betrag | Anteil am Netto-inventarwert des Geschäftsjahrs | Anteil am durchschnittlichen Netto-inventarwert | |
|--|--|--|---|---|----------------|
| | | T€ Vorjahr: T€) | % (Vorjahr: %) | % (Vorjahr: %) | |
| Verkaufsvergütung | Wölbern Geschäftsführung für Deutschland GmbH | 0 ²⁾ (4971) | 0,00 (42,92) | 0,00 (29,92) | |
| | Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH | 0 ²⁾ (274) | 0,00 (2,37) | 0,00 (1,65) | |
| Vermittlungsprovision Eigenkapital | Paribus Invest GmbH | 124 ²⁾ (0) | 1,22 (0) | 1,14 (0) | |
| Prospekterstellung/ Erstellung Werbemittel | Diverse | 44 ²⁾ (55) | 0,43 (0,47) | 0,40 (0,33) | |
| Fremdverwaltung | Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | 11 ¹⁾ (7) | 0,11 (0,06) | 0,10 (0,04) | |
| Treuhandvergütung | Paribus Treuhand Dienstleistung GmbH/ PVT Trust GmbH | 9 ¹⁾ (41) 8 (0) | 0,09 (0,35) 0,08 (0) | 0,08 (0,25) 0,07 (0) | |
| | Verwahrstellenvergütung | CACEIS Bank S.A. | 15 ¹⁾ (3) | 0,15 (0,02) | 0,14 (0,02) |
| | Haftungsvergütung | Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH | 2 ¹⁾ (7) | 0,02 (0,06) | 0,02 (0,04) |
| Geschäftsführungsvergütung | Paribus Fondsbeteiligung GmbH | 1 ¹⁾ (0,4) | 0,01 (0) | 0,01 (0) | |
| | Wölbern Geschäftsführung für Deutschland GmbH | 0 ¹⁾ (11) | 0,00 (0,1) | 0,00 (0,07) | |
| Beiratsvergütung | Diverse | 3 ¹⁾ (3) | 0,03 (0,03) | 0,03 (0,02) | |
| | | 217 (5.372) | 2,14 (46,38) | 1,99 (32,34) | |

1) Pauschalvergütung

2) gesondert in Rechnung gestellte Vergütung

Die **Erträge aus Sachwerten** beinhalten im Wesentlichen Mieterträge (T€ 2.179; Vorjahr: T€ 1.455) und Erträge aus Nebenkostenabrechnungen (T 346; Vorjahr: T€ 232). Die Erträge aus Nebenkostenabrechnungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 45 (Vorjahr: T€ 67).

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinserträge aus gestundeten ausstehenden Kommanditeinlagen (T€ 18; Vorjahr: T€ 20).

Die **sonstigen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 14; Vorjahr: T€ 0), periodenfremde Erträge aus der Erstattung von Verwaltungsvergütungen für das Vorjahr (T€ 10; Vorjahr: T€ 0), Versicherungsentschädigungen (T€ 6; Vorjahr: T€ 1), periodenfremde Erträge aus der Erstattung von Betriebskosten für Vorjahre (T€ 6; Vorjahr: T€ 0) sowie Erträge aus Herabsetzung von Verbindlichkeiten (T€ 1; Vorjahr: T€ 0).

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten im Wesentlichen Betriebskosten (T€ 83; Vorjahr: T€ 96), Verwaltungskosten (T€ 111; Vorjahr: T€ 109), Instandhaltungskosten (T€ 133; Vorjahr: T€ 150), Aufwendungen für die Gebäudeversicherungen (T€ 21; Vorjahr: T€ 23), Aufwendungen für die Grundsteuer (T€ 30; Vorjahr: T€ 30) sowie Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 0; Vorjahr: T€ 253).

Die Position **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** umfasst den Prüfungsaufwand für die Jahresabschlussprüfung des Berichtsjahres (T€ 17; Vorjahr: T€ 35), die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (T€ 23; Vorjahr: T€ 5), die Kosten für die Offenlegung des Jahresberichts (T€ 2; Vorjahr: T€ 1) sowie die Kosten für die Erstellung der Steuererklärung und steuerliche Beratung (T€ 18; Vorjahr: T€ 15).

Die **sonstigen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 265; Vorjahr: T€ 133), Aufwendungen für die Eigenkapitalvermittlung (T€ 124; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Prospekte und Werbemittel (T€ 44; Vorjahr: T€ 55), Buchführungskosten (T€ 6; Vorjahr: T€ 3), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 3; Vorjahr: T€ 9), Aufwendungen für Versicherungen (T€ 0; Vorjahr: T€ 3), Aufwendungen für die Geschäftsberichte (T€ 1; Vorjahr: T€ 3), Aufwendungen für die Verkaufsvergütung (T€ 0; Vorjahr: T€ 5.246) sowie übrige Aufwendungen in Höhe von T€ 8 (Vorjahr: T€ 14).

E. Vermögensaufstellung

Die Vermögensaufstellung nach § 271 KAGB ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

F. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

| | 2021 | 2022 | 2023 | Wertver- änderung 2022-2023 | Wertveränderung der letzten drei Geschäftsjahre |
|--|-------|--------|--------|-----------------------------------|---|
| Wert des Eigenkapitals in T€ | 7.876 | 11.583 | 10.181 | -1.402 | 2.305 |
| Wert der Beteiligung bezogen auf das Kommanditkapital | 63% | 172% | 108% | -64% P | 45% P |
| Wert einer T€ 100 Beteiligung in T€ | 63 | 172 | 108 | -64 | 45 |

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 | 44 % |
| Restlaufzeiten der Nutzungsverträge | Vollvermietung ab 01.01.2022; Festlaufzeit bis zum 31.12.2031 |
| Verkehrswert bzw. Kaufpreis | Verkehrswert: € 50.000.000,00 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 Erhaltungs- zustand. |

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.

G. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 10. Mai 2024 wurden die Gesellschafter um Aufnahme eines stillen Gesellschafters gebeten. Der stille Beteiligte soll im Ergebnis Wertverluste im Jahr 2023 erstatten, sofern diese bei erfolgreicher Platzierung und künftiger Liquidation des Fonds weiterhin fortbestehen.

Bis zur Finalisierung des Jahresabschlusses wurde noch nicht ausreichend Kapital durch neue Investoren gezeichnet, um Alt-Gesellschafter ausbezahlen zu können. Die Gesellschaft ist trotz des bisher nicht erfolgreichen Vertriebs mit Verweis auf die Wertigkeit des Immobilienbestands und der Aufnahme des stillen Gesellschafters weiterhin der Überzeugung, ausreichend neues Kapital einwerben zu können.

Hamburg, den 19 . Juni 2024

Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH
(Komplementärin)

gez.

Martin Rolle

gez.

Thomas Böcher

Paribus Fondsbeteiligung GmbH
(geschäftsführende Kommanditistin)

gez.

Martin Rolle

gez.

Thomas Böcher

Entwicklung des Anlagevermögens
der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Hamburg,
im Geschäftsjahr 2023

| | Anschaffungskosten | | Abschreibungen | |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | Stand am | Stand am | Stand am | Stand am |
| | 1.1.2023 | 31.12.2023 | 1.1.2023 | 31.12.2023 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 38.870.173,19 | 38.870.173,19 | 4.260.937,40 | 4.260.937,40 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.519,00 | 3.519,00 | 2.163,33 | 2.163,33 |
| | 38.873.692,19 | 38.873.692,19 | 4.263.100,73 | 4.263.100,73 |

Ergebnisse aus der Verkehrswertbewertung**Buchwerte**

| Stand am 01.01.2023 | Abgänge | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2022 |
|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 20.264.408,54 | 4.875.000,00 | 15.389.408,54 | 49.998.644,33 | 54.873.644,33 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.355,67 | 1.355,67 |
| <u>20.264.408,54</u> | <u>4.875.000,00</u> | <u>15.389.408,54</u> | <u>50.000.000,00</u> | <u>54.875.000,00</u> |

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 nach den Grundsätzen des KAGB

| Vermögensposten | Art | Nennbetrag oder Zahl | Kurs | Kurswert = Buchwert | Anteil des Vermögens- postens % |
|--|---------------------|--|--------------|--|--|
| | | € 31.12.2023: € (31.12.2022: €) | | € 31.12.2023: € (31.12.2022: €) | |
| Sachanlagen | Sachwert Immobilie | 50.000.000,00 (54.875.000,00) | n/a (n/a) | 50.000.000,00 (54.875.000,00) | 491,12 (473,76) |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | Girokontenguthaben | 10.370.812,01 (1.284.614,89) | n/a (n/a) | 10.370.812,01 (1.284.614,89) | 101,87 (11,09) |
| Forderungen aus der Bewirtschaftung | Forderungen | 54.172,82 (109,49) | n/a (n/a) | 54.172,82 (109,49) | 0,53 (0,00) |
| Eingeforderte, ausstehende Pflichteinlagen | Forderungen | 96.000,00 (0,00) | n/a (n/a) | 96.000,00 (0,00) | 0,94 (0,00) |
| Sonstige Vermögens- gegenstände | Forderungen | 860.571,08 (1.809.817,95) | n/a (n/a) | 860.571,08 (1.809.817,95) | 8,45 (15,63) |
| Rechnungsabgrenzung | Rechnungsabgrenzung | 396,08 (0,00) | n/a (n/a) | 396,08 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Rückstellungen | Rückstellungen | -63.855,00 (-49.375,00) | n/a (n/a) | -63.855,00 (-49.375,00) | -0,63 (0,43) |
| Kredite | Verbindlichkeiten | -22.000.000,00 (-10.917.239,63) | n/a (n/a) | -22.000.000,00 (-10.917.239,63) | -216,08 (94,25) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Verbindlichkeiten | -129.067,57 (-6.404.419,25) | n/a (n/a) | -129.067,57 (-6.404.419,25) | -1,27 (55,29) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | Verbindlichkeiten | -29.008.251,44 (-29.015.711,20) | n/a (n/a) | -29.008.251,44 (-29.015.711,20) | -284,93 (250,51) |
| | | <u>10.180.777,98</u> <u>(11.582.797,25)</u> | | <u>10.180.777,98</u> <u>(11.582.797,25)</u> | <u>100,00</u> <u>(100,00)</u> |

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 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 richtet sich vornehmlich an Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 31 KAGB. Jedoch steht das Beteiligungsangebot auch professionellen und semiprofessionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 und 33 KAGB offen.

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 auszuscheiden 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. Am 8. Dezember 2023 hat die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase bis 31. Dezember 2024 verlängert.

Eingetragene Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Königstraße 28, 22767 Hamburg. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag besteht in der Fassung vom 10. August 2022, gültig mit Wirkung ab dem 1. September 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 Zeichnungskapital in Höhe von TEUR 2.716 eingezahlt (Anteilsklasse 2). Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beträgt somit TEUR 9.452.

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), 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 31.12.2022 | 6.736.000 | 0 | 6.736.000 |
| Anteile per 31.12.2023 | 6.736.000 | 1.584.597 | 8.320.597 |
| NAV per 31.12.2022 | EUR 11.582.797 | EUR 0 | EUR 11.582.797 |
| NAV per 31.12.2023 | EUR 8.285.369 | EUR 1.895.409 | EUR 10.180.778 |

Die Summe der Nettoinventarwerte beider Anteilsklassen beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 10.180. Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt für die Anteilsklasse 1 rd. 1,23 EUR/Anteil, für die Anteilsklasse 2 rd. 0,70 EUR/Anteil.

Der Nettoinventarwert der gesamten Investmentgesellschaft zum Abschlussstichtag i.H.v. TEUR 10.180 (entspricht rd. 107,71 % 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 11,7 % verringert. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 beträgt 123,00 % der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 1. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 beträgt 69,79 % der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 2.

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. Im Prospekt in der Fassung vom Nachtrag 1 ist eine Prognoserechnung enthalten, auf deren Basis ab 2024 bis 2034 in jedem Jahr – mit Ausnahme des Jahres 2032 - ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse von 4,0 % 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 beziehen sie sich auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, im Berichtsjahr ist eine Einzahlung in Höhe von TEUR 2.716 erfolgt. Für die Platzierungsjahre 2022/23/24 sind keine Auszahlungen vorgesehen. Für die Jahre 2024 und 2025 sind für die Anteilsklasse 1 prospektgemäß 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. Die geschäftsführende Kommanditisten hat mit Schreiben an die Anleger vom 28. Dezember 2023 über die Verlängerung der Platzierungsphase des AIF bis zum 31. Dezember 2024 informiert. Die Fondslaufzeit verlängert sich dementsprechend analog um ein Jahr und gilt mithin bis zum 31. Dezember 2035.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 wurde die Prognoserechnung aktualisiert mit dem Ergebnis höherer Auszahlungen ab dem Geschäftsjahr 2025, sowie weiterer Aktualisierungen gegenüber den im Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 gemachten Aussagen. Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag blieben unverändert.

1.3. 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 weitere notwendige Verkaufsunterlagen bzw. die notwendige Vertriebsdokumentation (insbesondere Nachträge) erstellt und finalisiert bzw. die Erstellung und Finalisierung koordiniert.

Die Annahme des Beitrittes 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 2023 insgesamt TEUR 9.452 (Davon Anteilsklasse 1: TEUR 6.736, Anteilsklasse 2: TEUR 2.716).

Parallel zur weiteren Umsetzung des beschlossenen Konzeptes der Umwandlung hat die Paribus KVG im Jahr 2023 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 2023 intern aktualisiert und fortgeschrieben.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden für die Investmentgesellschaft keine Auszahlungen an die Anleger eingeplant. Für die Fondsgesellschaft erfolgte im August 2023 eine ordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, insbesondere zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2022.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2022 noch um 1,8 % gewachsen war, schrumpfte es im Jahr 2023 um 0,3 %. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam so-mit im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die trotz der zuletzt erfolgten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland. Auch belasteten die Folgen der globalen Krisen die deutsche Wirtschaft. (Quelle: Statistisches Bundesamt Destatis, 2024)

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten gegenüber dem Vorjahr erneut ausweiten. Der Handelssektor insgesamt verzeichnete kein Wachstum und gab kräftig nach. Im Baugewerbe führten hohe Kosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen nur zu einem kleinen Wachstum der Leistung. Das verarbeitende Gewerbe sank.

Stützen des Wachstums waren im Jahr 2023 die Ausrüstungsinvestitionen. Dagegen sanken sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben. Der Außenhandel nahm ab, wobei die Importe stärker sanken als die Exporte. Nach 2021 (Defizitquote 2,5 % des BIP) beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2023 mit einem niedrigeren Finanzierungsdefizit (Defizitquote 2,0 % des BIP) als in den Vorjahren.

Die Bundesregierung erwartet in ihrer aktualisierten Prognose vom Februar 2024 für das Jahr 2024 ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes um 0,2 %. (Quelle: Handelsblatt)

Es liegen Schätzungen vieler weiterer Institutionen / Kommissionen vor, die für das Gesamtjahr 2024 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 2024 große Risiken und Unsicherheiten für die weitere weltwirtschaftliche Entwicklung. Diese wird weiter maßgeblich von externen Entwicklungen, insbesondere weltweiten Konflikten wie z.B. Ukraine, Israel beeinflusst. Die deutsche Wirtschaft wurde durch die Folge des Angriffs auf die Ukraine besonders stark betroffen. Hinzu kommt die Schwäche einiger Teile der Weltwirtschaft und Chinas und damit der deutschen Exporte. Die Verwerfungen gehen über die Konjunktur hinaus. Das bisherige deutsche Geschäftsmodell als exportorientiertes Land mit günstigem Energiebezug und starken Absatzmärkten, insbesondere in China steht infrage.

Das Zinsumfeld blieb auch im Jahresverlauf 2023 herausfordernd. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe lag Anfang Januar 2023 bei 2,42 %, stieg unter Schwankungen in der Spitze im Oktober 2023 auf bis zu 2,95 % und betrug zum Ende des Berichtszeitraumes 2,02 % (12.02.2024: 2,35 %). (Quelle: Statistisches Bundesamt Destatis, 2024)

Die schwierigen Rahmenbedingungen infolge hoher Zinsen, hoher Inflationsrate und schlechter Konjunkturentwicklung sowie den bestehenden verstärkten politischen in- und ausländischer Unsicherheiten haben auf den deutschen Büromärkten zu einer nur unterdurchschnittlichen Entwicklung im Jahr 2023 geführt. Es wurde an den Top-8-Standorten insgesamt mit rund 2,6 Mio. Quadratmetern ein Flächenumsatz in Höhe von rd. 75 % des Vorjahres und auch des langjährigen Durchschnittswertes erzielt. Das durchschnittliche Leerstandsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr von rund 5,4 % auf rund 6,1 % des Bestandes leicht gestiegen. Über alle Standorte hinweg wurden auch für das Jahr 2023 steigende Spitzenmieten vermeldet. Für die nahe Zukunft dürften die Rahmenbedingungen herausfordernd bleiben. Die deutschen Büromärkte sollten aber bei einer konjunkturellen Belebung positiv reagieren und bei den Vermietungsaktivitäten zumindest wieder langjährige Durchschnittswerte erreichen.

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 sich die Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte im Jahresverlauf 2023 weiter deutlich erhöht haben. Sie bewegten sich zum Jahresende in einer Bandbreite zwischen 4,20 % bzw. 4,25 % an den teuersten Standorten (München, Berlin, Hamburg) und 4,50 %.

Für das Jahr 2023 wurde ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt in einer Höhe von rd. 23 Mrd. Euro. und damit rd. 57 % weniger als im Vorjahr verzeichnet. Dieses Volumen lag auch sehr deutlich unter dem langjährigen Durchschnittswert. Rd. 40 % des Transaktionsvolumens entfiel auf die Top-7-Städte. Die umsatzstärksten Segmente waren mit jeweils rd. 26 % Logistikkimmobilien (Vorjahr: 19 %) und Büroimmobilien (Vorjahr: 41 %). Es folgten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rd. 24 % (Vorjahr: 17 %). Größter Einzelinvestmentmarkt war wiederum Berlin, deutlich vor München und Hamburg.

Der Ausblick für das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 ist eher verhalten. Solange nicht wieder sinkende Leitzinsen (und in der Folge auch Kapitalmarktzinsen) für insgesamt wieder verminderte Finanzierungskosten sorgen, sind im langfristigen Vergleich nur relativ moderate Investmentsätze wahrscheinlich. Ob bereits im Verlauf des Jahres 2024 eine Bodenbildung bei den Preisen gewerblicher Büroimmobilien erreicht wird, bleibt abzuwarten. Nochmals niedrigere Preisniveaus als in den Vorjahren – und damit eine Fortsetzung der Entwicklung der Jahre 2022/2023 - sind möglich. Sollte zum Ende des aktuellen Zinserhöhungszyklus bzw. Beginn eines neuen Zinssenkungszyklus eine wieder erhöhte Wirtschaftsdynamik einsetzen, könnte dies zukünftig wieder erhöhter Bewertungsniveaus und Transaktionsvolumina ermöglichen. (Quelle: BNP Paribas Real Estate – At a Glance Q4 2023 Investmentmarkt Deutschland)

2.2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr überstiegen die Erträge i.H.v. TEUR 2.594 (Vorjahr: TEUR 1.708) die Aufwendungen i.H.v. TEUR 1.885 (Vorjahr: TEUR 6.554). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 37 (Vorjahr TEUR 0,4). Zinsen aus Kreditaufnahme fielen i.H.v. TEUR 937 an (Vorjahr TEUR 301). Die Verwaltungsvergütungen betragen TEUR 37 (Vorjahr TEUR 71). Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 457 (Vorjahr TEUR 5.463, wesentlich beeinflusst von den einmaligen Aufwendungen im Rahmen der Umwandlung der Gesellschaft in einen AIF). 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 694 (Vorjahr TEUR -4.846). Das nicht realisierte Ergebnis aufgrund von Erträgen aus der Neubewertung betrug TEUR -4.875 (Vorjahr TEUR 20.264). Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2023 aus realisiertem und nicht realisiertem Ergebnis belief sich damit auf TEUR -4.181 (Vorjahr TEUR 15.419). Dies entspricht rd. -44,2 % des nominalen Eigenkapitals von TEUR 9.452 (Vorjahr: rd. 228,9 %).

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 2.580 (Vorjahr TEUR 1.708) erzielen können.

Die Erträge der Investmentgesellschaft waren im Berichtszeitraum um TEUR 708 höher als die Aufwendungen.

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

| Art der Vergütung | Gesellschaft | Betrag in TEUR | Anteil am Nettoinventarwert zum des Geschäftsjah- res in % | Anteil am durchschnittli- chen Nettoin- ventarwert in % |
|---|--|-------------------|--|---|
| Eigenkapital- vermittlung | Paribus Invest GmbH | 124 | 1,22 | 1,14 |
| Prospekterstellung/ Erstellung Werbemittel | Diverse | 44 | 0,43 | 0,40 |
| Fremdverwaltung | Paribus KVG | 11 | 0,11 | 0,10 |
| Treuhandvergütung | Paribus Treuhand Dienstleistun- gen / PVT Trust GmbH | 9 8 | 0,09 0,08 | 0,08 0,07 |
| Geschäftsführungsver- gütung | Paribus Fondsbeteiligung GmbH | 1 | 0,01 | 0,01 |
| Haftungsvergütung | Verwaltung 4. IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH | 2 | 0,02 | 0,02 |
| Verwahrstellen- Vergütung | CACEIS Bank S.A. | 15 | 0,15 | 0,14 |
| Beiratsvergütung | | 3 | 0,03 | 0,03 |
| | | 217 | 2,14 | 1,99 |

Die Quote der Vergütungen bezogen auf den gesamten Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag lag bei 2,14 % (Vorjahr 46,38 %).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -4.875 (Vorjahr TEUR 20.264).

2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital (Summe aller Kapitalkonten ohne Berücksichtigung der Neubewertungsgewinne: TEUR -5.209; Vorjahr: TEUR -8.682) und über Fremdkapital insbesondere durch Kredite von Kreditinstituten i.H.v. TEUR 22.000 (Vorjahr: TEUR 10.917). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i.H.v. TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 6.404) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 28.008 (Vorjahr: TEUR 29.016).

Die Investmentgesellschaft hatte 2022 ein für das Grundstück und das Büro- und Verwaltungsgebäude in München bestehendes Darlehen durch ein neues langfristiges Darlehen ersetzt. Mit der DZ Hyp AG wurde ein Grundschuld Darlehen 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, mit der letzten Teilauszahlung am 30. August 2023 ist 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 Buchgrundschuld 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.

Bestehende Covenants seitens der DZ HYP wurden im Berichtsjahr eingehalten.

Die Eigenkapitalquote der Investmentgesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag rd. 17 % (Vorjahr: rd. 20 %) des Gesamtkapitals. Die Summe aller Pflichteinlagen beider Anteilsklassen beträgt TEUR 9.452. 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 2023 stets gut.

Die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2023 wesentlich beeinflusst durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Darüber hinaus war der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 4.775 negativ. Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr um TEUR 9.086 erhöht.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -4.775 und resultiert neben dem Jahresüberschuss von TEUR 694 im Wesentlichen aus den Veränderungen der Vorräte und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (TEUR 869), aus Veränderungen der Rückstellungen (TEUR 14), und aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (TEUR -6.353).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR 0.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 13.861. Er ergibt sich aus Einlagen von Gesellschaftern i.H.v. TEUR 2.716 und Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern, aus Einzahlungen weiterer Tranchen des neuen Darlehens i.H.v. TEUR 11.083, aus Auszahlungen an Gesellschafter i.H.v. TEUR 5.

Die Investmentgesellschaft hat keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen, die nicht aus dem Finanzmittelfonds der Investmentgesellschaft beglichen werden könnten.

Die Liquidität im Geschäftsjahr 2023 war jederzeit gesichert. Es bestehen neben einer Ansparverpflichtung keine weiteren finanziellen Verpflichtungen. Allerdings werden mit Ablauf der Platzierungsphase die passivierten Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Überführung des Fonds ausgelöst, jeweils vorbehaltlich der gesellschaftsrechtlich vereinbarten Voraussetzungen. Nach derzeitigem Stand können die Zahlungsverpflichtungen nicht in voller Höhe gezahlt werden und müssten gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages gestundet werden. Gleichwohl geht die Gesellschaft in Erwartung eines wieder anziehenden Vertriebs von einer erfolgreichen Platzierung von neuem Eigenkapital im Geschäftsjahr 2024 aus.

Die Investmentgesellschaft verwendet eine Hebelfinanzierung (Grundschulddarlehen) zur Finanzierung der Umwandlung in einen AIF bzw. im Rahmen der gesamten im Jahr 2022 erfolgten Umfinanzierung. Die zum Bilanzstichtag bestehende Fremdfinanzierung valutiert mit TEUR 22.000.

2.3.3. Vermögenslage

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

Das Vermögen setzt sich zum Bilanzstichtag aus Sachanlagen in Form einer Immobilie in Höhe von TEUR 50.000 (Vorjahr TEUR 54.875), Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 10.371 (Vorjahr TEUR 1.285) sowie Forderungen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr TEUR 0) und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 861 (Vorjahr TEUR 1.810) 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 2023 nur nachträgliche Auszahlungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 5 an die Altanleger der Fondsgesellschaft geleistet. Für das Geschäftsjahr 2023 war planmäßig gemäß Verkaufsprospekt keine Auszahlung vorgesehen. Die für 2024 prognostizierte Auszahlung könnte voraussichtlich aus den Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung der Immobilie geleistet werden, soweit dem nicht Gründe im Zusammenhang mit der Eigenkapitalplatzierung und Zahlung von Sonderentnahmen sowie Auseinandersetzungsguthaben entgegenstehen.

Die Zahl der Kommanditisten (einschl. Gründungskommanditisten) beträgt zum Bilanzstichtag 201. Der durchschnittliche Beteiligungsbetrag pro Kommanditist lag somit bei TEUR 47.

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:

9.452.000 Euro, davon Kapitalkonto 1a): 6.736.000 Euro und Kapitalkonto 1b): 2.716.000 Euro

Anzahl der Gesellschafter: 201 (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 Rechtsanwalts-gesellschaft, 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 2023 betrug die Vergütung TEUR 11.

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 2023 betragen die Vergütungen insgesamt TEUR 17, davon TEUR 9 für die Paribus Treuhand Dienstleistung GmbH und TEUR 8 für die PVT Trust GmbH.

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 2023 betrug die Vergütung TEUR 1.

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 2023 betrug die Vergütung rd. TEUR 2.

Die Vergütung für drei Beiräte betragen im Geschäftsjahr 2023 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 in diesem Lagebericht 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 31.12.2023 noch nicht darstellbar (31.12.2022: n.a.).

Der Umfang des Leverage gem. der Angabe nach § 300 Abs. 2 KAGB beträgt bei Berechnung nach der AIF-Netto-Methode 10,02 und bei Berechnung nach der AIF-Brutto-Methode (Comittment-Methode) 11,04.

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) - nicht geprüft

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) 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 taxoniefähigen 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? - nicht geprüft

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 554 (Vorjahr TEUR 491). 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 2023 acht (Vorjahr acht). 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. 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 Compliance-Beauftragten und insbesondere die Interne Revision überprüft.

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

Hamburg, im Juni 2024

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** 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.

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

Unternehmenskennung (LEI-Code): 391200K8W26GEVFN954

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 einzustufen sind

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

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

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

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

mit einem sozialen Ziel

Es 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): 68,6 kWh/qm pro Jahr (eigene Ablesung)
- 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.
Emissionen 2023: 12,3 kg CO₂ - Äquivalent / m² laut Alasco-Auswertung vom 17. April 2024

Die Kriterien der Anlagebedingungen sind somit erfüllt.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

- Energiebedarf der Immobilie in Kilowattstunde (kWh) pro Quadratmeter (m²): 64 kWh/qm pro Jahr laut Energieverbrauchsausweis vom Juni 2022
- Treibhausgasemissionen: 30,4 kg CO₂ - Äquivalent / (m²*a) laut Energieverbrauchsausweis vom Juni 2022
CRREM hat zum Jahreswechsel 2022/2023 das ursprüngliche Basisjahr 2018 auf 2020 aktualisiert, damit ergeben sich angepasste Emissionen für 2022 in Höhe von 11,4 kg CO₂ - Äquivalent / m² laut Alasco- Auswertung vom 17. April 2024

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.

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.

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?

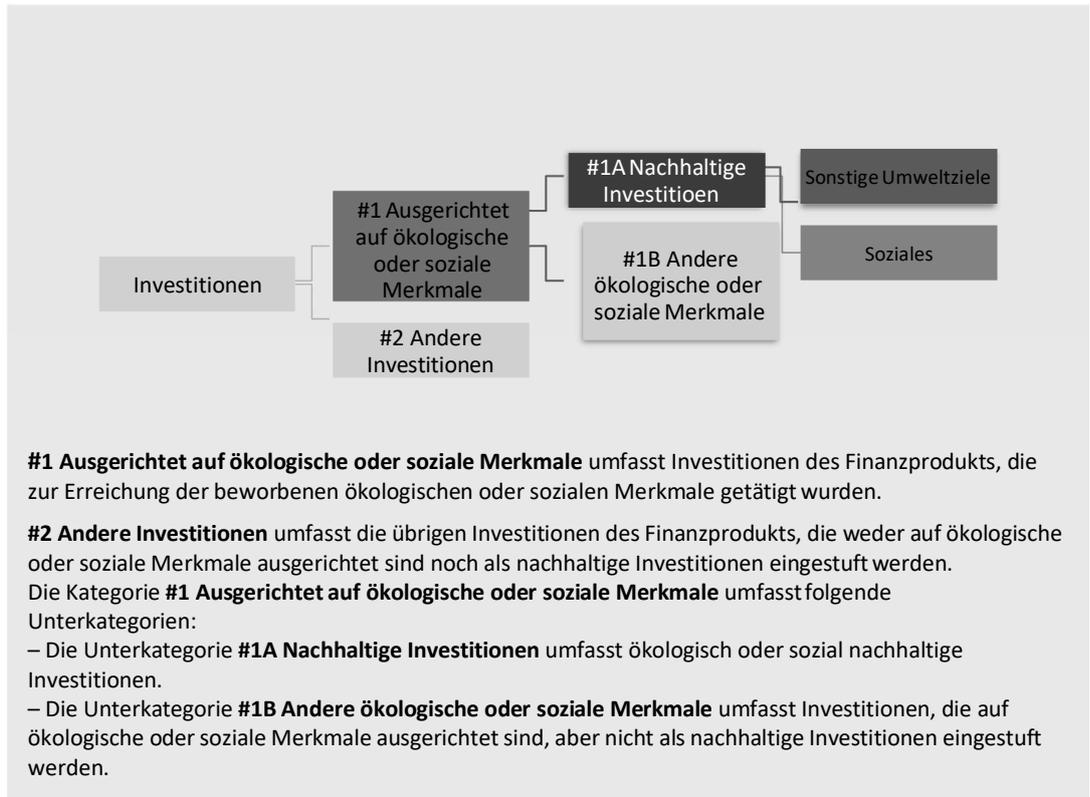
| Größte Investition | Sektor | in % der Vermögenswerte | Land |
|----------------------|------------------|-------------------------|-------------|
| Immobilie in München | Gewerbeimmobilie | 94,6 | Deutschland |

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

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 69,8 kWh/m² pro Jahr. Die Ermittlung des Energieverbrauchswertes erfolgte im Jahr 2023 auf Basis eigener Ablesungen).
- 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?*

Immobiliensektor, 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 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 Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

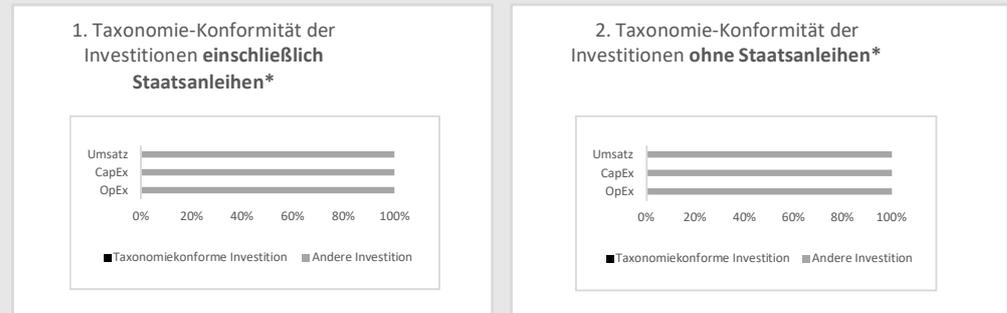
 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



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



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.



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.

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

● **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 2044 überschritten (Stranding-Point).

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

n.a.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg** – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die als „Anlage zum Lagebericht“ gekennzeichnete Unterlage über die Berichterstattung zu den in Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie in Artikel 6 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten. Darüber hinaus umfassen sie die in Abschnitt 3.3 und 3.4 des Lageberichts dargelegten Ausführungen zur nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung sowie zur Berücksichtigung nachteiliger Auswirkung der Finanzanlage auf Nachhaltigkeitsfaktoren, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - anderer Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das vorherige, am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 31. Mai 2023 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

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 Personenhandelsgesellschaften 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben im Lagebericht sowie in der Unterlage „Anhang zum Lagebericht“ in Übereinstimmung mit dem KAGB, der Verordnung (EU) 2019/2088, der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der diese konkretisierenden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die nachhaltigkeitsbezogenen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben) oder Irrtümern sind.

Die oben genannten europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Lagebericht bestehende Unsicherheiten bei ihren Auslegungen beschrieben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher. Wie im Lagebericht dargelegt, unterliegen auch die Quantifizierungen nachhaltigkeitsbezogener Angaben inhärenten Unsicherheiten.

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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 S. 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 im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.

- beurteilen wir die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern zu den nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgten konkretisierenden Auslegungen insgesamt. Wie in der Beschreibung der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter dargelegt, haben die gesetzlichen Vertreter die in den einschlägigen Vorschriften enthaltenen Formulierungen und Begriffe ausgelegt; die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen ist wie in dieser Beschreibung dargestellt mit inhärenten Unsicherheiten behaftet. Des Weiteren unterliegen die Quantifizierungen nachhaltigkeitsbezogener Angaben inhärenten Unsicherheiten bei deren Messung bzw. Beurteilung. Diese inhärenten Unsicherheiten bei der Auslegung und bei der Messung bzw. Beurteilung gelten entsprechend auch für unsere Prüfung.

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

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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.

Hamburg, 20. Juni 2024

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

gez. Thorsten Benthien
Wirtschaftsprüfer

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter
nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB i.V.m.
§§ 158, 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & 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. Juni 2024

Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH
(Komplementärin)

gez.
Martin Rolle

gez.
Thomas Böcher

Paribus Fondsbeteiligung GmbH
(geschäftsführende Kommanditistin)

gez.
Martin Rolle

gez.
Thomas Böcher