

PARIBUS

FACTSHEET

UNTERNEHMENSANLEIHE 2026/2030

MARKETING
ANZEIGE

Dies ist eine Marketing-Anzeige: Bitte lesen Sie den Wertpapierprospekt zur Anleihe, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

paribus-finance.de

UNTERNEHMENSANLEIHE 2026/2030

FESTVERZINSLICHE KAPITALANLAGE MIT IMMOBILIENBASIERTER BESICHERUNG

Die Unternehmensanleihe 2026/2030 ist ein festverzinsliches Wertpapier („Inhaberschuldverschreibung“) mit regelmäßiger Zinszahlung und Kapitalrückzahlung am Laufzeitende. Die feste Verzinsung beträgt 5,5 % p. a., bei einer Laufzeit bis 2030 (< 4 Jahre, Stand bei Dokumentenerstellung) und Verlängerungsoption bis 2032. Anleger erhalten damit Zugang zu einer Kapitalanlage mit planbaren Zinszahlungen bei einem mittelfristigen Anlagehorizont, die als renditestarker Baustein im Depot eingesetzt werden kann. Die wirtschaftliche Grundlage der Anleihe bildet eine Beteiligung am Paribus Technologiezentrum Berlin – diese Fondsanteile werden zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet und ergänzen den Rückzahlungsanspruch gegenüber der Emittentin um eine immobilienbasierte Sicherheit.

Hinter der Beteiligung steht ein vollvermietetes Technologiezentrum der BSH Hausgeräte GmbH in Berlin-Siemensstadt. Der Mietvertrag läuft bis Ende August 2036 und damit deutlich über die mögliche Laufzeit der Anleihe hinaus. Zudem ist die Miete vollständig an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die Anleihe eröffnet damit insbesondere Anlegern, denen eine unmittelbare Beteiligung am geschlossenen Investmentfonds mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren zu langfristig ist, einen alternativen Zugang: Mit fester Verzinsung, kürzerer Laufzeit und einer Besicherung, deren wirtschaftliche Basis ein langfristig vermietetes Immobilieninvestment bildet – zusätzlich zur Bonität der Anleiheemittentin und dem Namen Paribus.

DIE EMITTENTIN - PARIBUS FINANCE GMBH

Die Paribus Finance GmbH ist auf den Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an geschlossenen Investmentfonds spezialisiert und profitiert von der Expertise, Infrastruktur und langjährigen Marktpräsenz der Paribus Unternehmensgruppe. Paribus strukturiert, managt und entwickelt Sachwertinvestitionen für private, semi-professionelle und institutionelle Anleger.

- Über 20 Jahre Erfahrung im Sachwertmarkt.
- Über 8 Mrd. Euro betreutes Investitionsvolumen seit 2003.
- Mehr als 200 betreute Fonds und Mandate.
- Über 150 Mitarbeitende.

Die Unternehmensgruppe verfügt über Expertise in Immobilien, Infrastruktur, Rail und Private Equity sowie im Asset- und Fondsmanagement. Mit eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft und langjähriger Erfahrung reicht die Tätigkeit von der Strukturierung neuer Investments bis zur Übernahme, Neuordnung und Weiterführung bestehender Fonds und Beteiligungen – auch in komplexen Sondersituationen. Mit dem Erwerb der Hanseatischen Kapitalverwaltung GmbH (HKA) wurde 2026 die Basis für den Bereich Healthcare geschaffen.

VORTEILE DER UNTERNEHMENSANLEIHE 2026/2030



Mittelfristige Laufzeit

Die Anleihe verfügt über eine Laufzeit bis März 2030 und der Option einer Verlängerung um bis zu zwei Jahre bei Anhebung der Verzinsung auf 6,5 % p. a. in diesen beiden Jahren.



Planbare Erträge

Die Verzinsung erfolgt unabhängig von der Entwicklung der Kapitalmärkte. Anleger erhalten während der Laufzeit fest vereinbarte Zinszahlungen und am Laufzeitende die Rückzahlung des Nennbetrages.



Werthaltige Besicherung

Neben dem Rückzahlungsanspruch gegenüber der Emittentin (100%ige Tochtergesellschaft der Paribus Holding GmbH & Co. KG) werden Fondsanteile am Paribus Technologiezentrum Berlin zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet. Damit entsteht eine zusätzliche Sicherungsebene, deren Wertentwicklung auf den Mieterträgen und dem Marktwert der Immobilie basiert.



Depotfähigkeit und Handelbarkeit

Die Anleihe wird im Wertpapierdepot eingebucht und kann nach Einführung an der Frankfurter Börse gehandelt sowie übertragen werden.

ECKDATEN DER ANLEIHE

Emittentin:	Paribus Finance GmbH, Hamburg
Laufzeit:	Vom 20. März 2026 bis 20. März 2030 (Verlängerungsoption bis maximal 2032 möglich)
Gesamtnennbetrag des Angebots:	EUR 10.000.000,00
Verzinsung:	5,5 % p. a. (vor Steuern). Eine Verlängerung der Laufzeit um jeweils ein Jahr bis maximal März 2032 ist möglich. Für den Zeitraum der Laufzeitverlängerung erhöht sich der Zinssatz auf 6,5 % p. a. (vor Steuern).
Zinszahlung:	Die Zinszahlung erfolgt seitens der Emittentin ohne Abzug und Einbehaltung von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben, Veranlagungen und sonstigen Gebühren, soweit keine diesbezügliche gesetzliche Verpflichtung besteht, halbjährlich nachträglich jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres, erstmals am 20. September 2026. Ihre depotführende Bank wird, unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Angaben, eine Abführung der Kapitalertragsteuer sowie ggf. Kirchensteuer vornehmen. Vorbehaltlich zukünftige Änderungen.
Kaufpreis:	100 % des Nennbetrags (EUR 1.000,00) je Inhaberschuldverschreibung. In dem Kaufpreis sind keine Provisionen, Gebühren oder Abgaben enthalten; diese können jedoch von Seiten Dritter, beispielsweise der depotführenden Banken, anfallen. Gegebenenfalls fallen zusätzlich Stückzinsen an.
Stückelung:	EUR 1.000,00
Fälligkeit:	20. März 2030. Die Emittentin hat die Möglichkeit, durch einseitige Erklärung den Endfälligkeitstag um zwei Jahre, d. h. auf den 20. März 2032, zu verschieben.
Rückzahlung:	20. März 2030 zum Nennbetrag (100 %), sofern nicht gemäß den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt wird. Im Falle der Verschiebung des Endfälligkeitstages ist spätestster Rückzahlungstag der 20. März 2032.

Highlights des Investments

- ✓ **Attraktive Verzinsung:** 5,5 % p. a. mit halbjährlichen Zinszahlungen.
- ✓ **Planbare Laufzeit:** Weniger als 4 Jahre (Stand bei Dokumentenerstellung) bis 20. März 2030, Verlängerung bis max. März 2032 möglich.
- ✓ **Mittelbarer Zugang zum Sachwert:** Wirtschaftliche Anbindung an ein langfristig vermietetes Immobilieninvestment.
- ✓ **Zusätzliche Besicherung:** Verpfändung von Fondsanteilen am Paribus Technologiezentrum Berlin zugunsten der Anleihegläubiger.
- ✓ **Niedrige Einstiegshürde:** Erwerb der Inhaberschuldverschreibung bereits ab EUR 1.000 möglich.

Risiken des Investments

Emittenten- und Ausfallrisiko: Zins- und Rückzahlungen hängen von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin ab.

Abhängigkeit vom Fondsinvestment: Im Verwertungsfall können Wert und Verwertungserlös der Sicherheiten unter den offenen Forderungen der Anleihegläubiger liegen.

Kurs- und Zinsänderungsrisiko: Bei einem Verkauf durch den Anleger vor Fälligkeit können insbesondere Veränderungen des Marktzinses, der Bonität der Emittentin oder des Marktumfelds zu Kursverlusten führen.

Eingeschränkte Handelbarkeit: Bei geringem Handelsvolumen an der Börse kann die Anleihe möglicherweise nicht jederzeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden.

BONITÄT & SICHERHEIT

MEHRSTUFIGE SICHERHEITENARCHITEKTUR

Viele Unternehmensanleihen basieren ausschließlich auf der allgemeinen Bonität der Emittentin. Anleger tragen dabei das volle Unternehmensrisiko, ohne auf konkrete Vermögenswerte zugreifen zu können.

Die Unternehmensanleihe 2026/2030 verfolgt einen anderen Ansatz. Neben dem Anspruch gegen die Emittentin besteht eine zusätzliche Sicherungsebene. Hierzu investiert die Emittentin den Emissionserlös in Kommanditanteile an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Diese Fondsanteile werden zugunsten eines unabhängigen Sicherheitentreuhänders verpfändet, der die Interessen der Anleihegläubiger wahrnimmt.

Dadurch entsteht eine direkte Verbindung zwischen der Anleihe und einem werthaltigen Immobilieninvestment – ohne die langfristige Bindung in eine Immobilieninvestition.



EBENE 3

Investition in einen Immobilienfonds

Der Emissionserlös wird in Kommanditanteile des Immobilienfonds investiert. Bei Vollplatzierung beträgt das geplante Investitionsvolumen rund 9,5 Mio. Euro. Die Fondsbeteiligung bildet den zentralen Vermögenswert der Emittentin und schafft die Verbindung zwischen Anleihe und Immobilieninvestment.

Bedeutung für Anleger

- ✓ Sachwertbezug
- ✓ Doppelte Sicherheitenstruktur, Bonität der Emittentin plus Immobilie und Mieterlöse

EBENE 2

Verpfändung der Fondsanteile - Sicherheitentreuhänder

Die Fondsanteile werden zugunsten eines Sicherheitentreuhänders verpfändet, der die Sicherheiten für sämtliche Anleihegläubiger hält. Im Sicherungsfall erfolgt die Wahrnehmung der Gläubigerinteressen über den Treuhänder.

Bedeutung für Anleger

- ✓ Sicherheiten werden zentral verwaltet
- ✓ Gleichbehandlung aller Anleihegläubiger
- ✓ Strukturierte Durchsetzung von Sicherungsrechten

EBENE 1

Forderung gegen die Emittentin

Die Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar. Die Anleihegläubiger stehen damit nicht hinter anderen unbesicherten Gläubigern zurück.

Bedeutung für Anleger

- ✓ Anspruch auf Zinszahlungen
- ✓ Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages
- ✓ Kein Nachrangdarlehen

DAS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

DER SACHWERT HINTER DER BESICHERUNG

Die Fondsanteile stellen eine mittelbare Beteiligung an dem Technologiezentrum in Berlin-Siemensstadt dar. Die langfristige Werthaltigkeit der Fondsanteile wird maßgeblich durch den Immobilienwert bestimmt.

Ein Forschungsstandort

Das Technologiezentrum Berlin ist das Forschungs- und Entwicklungszentrum „Wäschepflege“ der BSH Hausgeräte GmbH (BSH). Die Immobilie erfüllt eine zentrale Funktion innerhalb der Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten des Unternehmens und dient als weltweites Kompetenzzentrum für die Entwicklung innovativer Technologien im Bereich Wäschepflege und Hausgeräte.

Auf einer Mietfläche von rund 36.900 m² vereint der Standort Büro-, Labor-, Forschungs- und Entwicklungsflächen unter einem Dach. Die Gebäudestruktur wurde gezielt auf die Anforderungen technologischer Entwicklungsprozesse ausgerichtet und ermöglicht die enge Verzahnung von Forschung, Produktentwicklung, Qualitätssicherung und Verwaltung. Dadurch entsteht eine hohe funktionale Bedeutung innerhalb der Unternehmensorganisation der BSH. Forschungs- und Entwicklungsstandorte sind tief in die Unternehmensprozesse integriert. Die Investitionen in technische Infrastruktur, Laborbereiche und organisatorische Abläufe schaffen erhebliche Standortbindungseffekte und erhöhen die Wahrscheinlichkeit langfristiger Nutzung. Standorte wie Berlin sind für Ingenieure und Fachkräfte durch die Kombination aus einer dynamischen Innovationswirtschaft, erstklassigen Forschungsnetzwerken und einer hohen Lebensqualität äußerst attraktiv. Die Stadt bietet hervorragende Karrierechancen.

Langfristiger Mietvertrag und bonitätsstarker Mieter

Der Mietvertrag läuft bis zum 31. August 2036. Zusätzlich erfolgt eine jährliche Anpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex zu 100 Prozent. Mieter der Immobilie ist die BSH Hausgeräte GmbH, ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Robert Bosch GmbH. BSH ist einer der weltweit führenden Hersteller von Haushaltsgeräten, Marktführer in Westeuropa und betreibt derzeit über 39 Produktionsstandorte (Stand März 2025).

Das Unternehmen beschäftigt weltweit rund 56.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erzielte im Jahr 2025 einen Umsatz von 15,0 Milliarden Euro. Am Standort in der Siemensstadt arbeiten ca. 950 Beschäftigte aus 26 Nationen. Im „Technologiezentrum Wäschepflege“ werden alle Waschmaschinen, Trockner und Waschtrockner für den Weltmarkt entwickelt. Darüber hinaus sind dort das Qualitätsmanagement, Industrial Engineering sowie Teile der globalen Informationstechnologie und Supply Chain Organisation angesiedelt.

Die Bonität der BSH wird von der Ratingagentur Creditreform, mit einem Bonitätsindex von 237 als sehr gut eingeschätzt, was dem Fonds eine hohe Einnahmesicherheit prognostiziert und einer Ausfallwahrscheinlichkeit von ca. 0,5 % entspricht.



ECKDATEN ZUM MIETER



15 Mrd. €
Umsatz



56.000
Mitarbeiter weltweit



100 % Indexierung
an den Verbraucherpreisindex



Bis 31. August 2036
langfristig vermietet

Zukunfts- und Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie

Die Werthaltigkeit der Immobilie basiert nicht allein auf dem bis 2036 laufenden Mietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH. Das Technologiezentrum wurde bereits bei der Planung so konzipiert, dass eine flexible Nachnutzung möglich ist. Drei separate Erschließungskerne sowie die sechsfingrige Gebäudestruktur ermöglichen sowohl eine horizontale als auch vertikale Teilung der Flächen. Labor- und Sonderflächen können bei Bedarf in moderne Büro- oder Forschungsflächen umgewandelt werden.

Ein Auszug der BSH wäre zudem langfristig planbar. Am Standort arbeiten derzeit rund 950 hochqualifizierte Mitarbeiter aus 26 Nationen. Die Größe und Komplexität des Forschungs- und Entwicklungsstandortes erfordern einen mehrjährigen Planungsvorlauf für etwaige Standortentscheidungen. Bereits die letzten Mietvertragsverhandlungen wurden mit mehrjähriger Vorlaufzeit geführt.

Zusätzlich verfügt das Objekt über ein attraktives Entwicklungspotenzial. Auf dem Grundstück bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten von bis zu 40.000 m² Bruttogeschossfläche. Eine entsprechende Bebauungsstudie liegt bereits vor.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL DURCH STADTQUARTIERSENTWICKLUNG

Die Siemensstadt gehört zu den bedeutendsten Industriestandorten Deutschlands. Zusammen mit der Siemens AG und der Stadt Berlin entsteht auf dem historischen Siemens-Areal mit der Quartiersentwicklung Siemensstadt Square eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte Europas.

Das Quartier wird auf rund einer Million Quadratmetern Bruttogeschossfläche entwickelt und soll Forschung, Technologie, Produktion, Wohnen, Bildung und urbane

Infrastruktur miteinander verbinden. Geplant sind unter anderem moderne Forschungs- und Produktionsflächen, Wohnraum für mehrere tausend Menschen sowie umfangreiche öffentliche Infrastruktur.

Die Entwicklung verfolgt das Ziel, einen internationalen Innovationscampus zu schaffen, der Wissenschaft, Technologieunternehmen, Start-Ups und industrielle Forschung an einem Standort zusammenführt.



DIE QUARTIERSENTWICKLUNG „SIEMENS-STADT SQUARE“ UMFASST UNTER ANDEREM:

1 Mio. m²

Bruttogeschossfläche

190.000 m²

Produktionsfläche

3.700 Wohnungen

davon ca. 30,0 % mietpreisgebunden

40.000

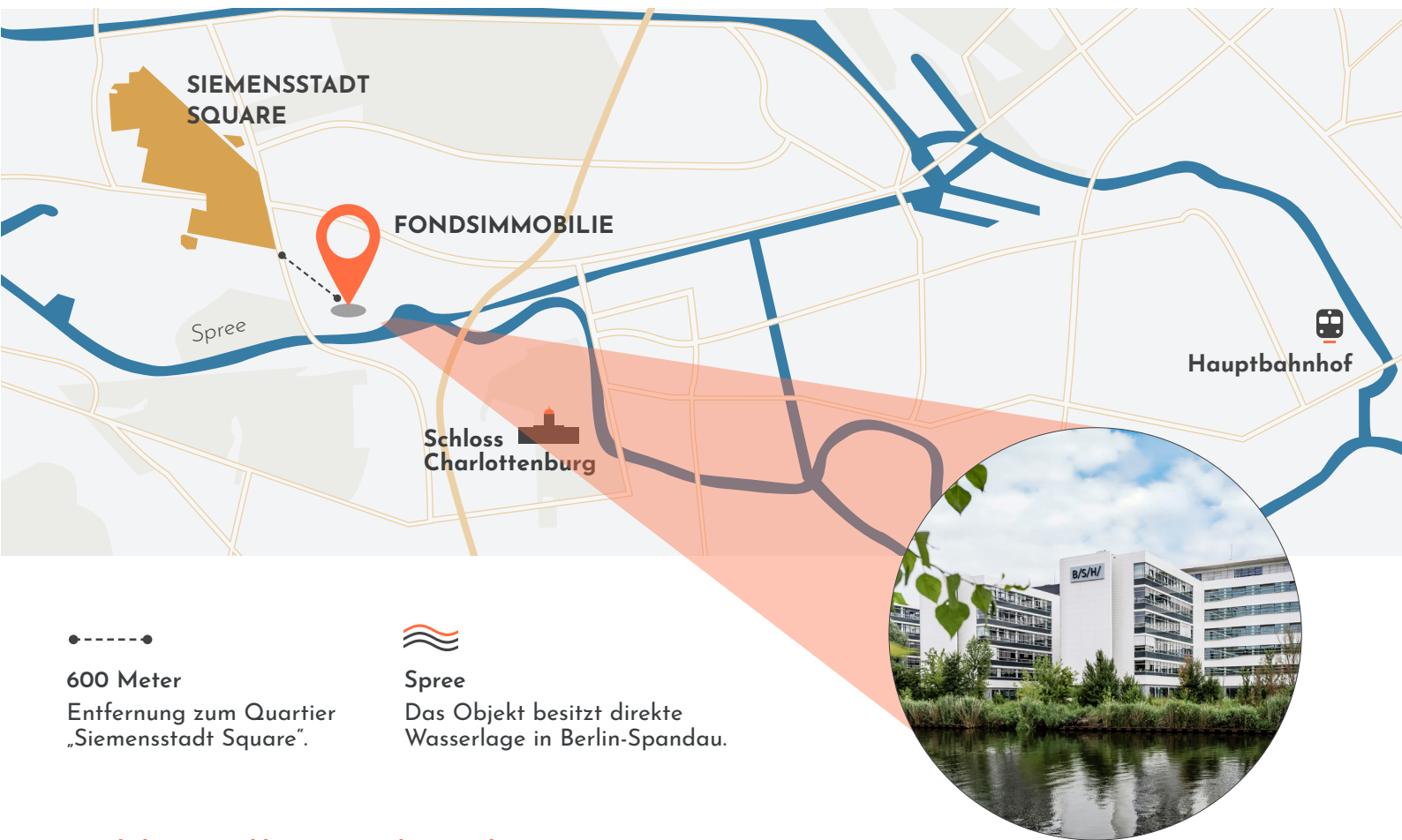
zukünftige Einwohner und Mitarbeiter

100.000 m²

öffentliche Flächen und Forschungs-, Technologie- und Innovationsnutzungen

Infrastruktur

Revitalisierung der Siemensbahn mit Anschluss an das S-Bahn-Netz



Mögliche Entwicklungsperspektiven ab 2036



Verlängerung mit BSH

Fortsetzung der Nutzung als Forschungs- und Entwicklungsstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Innovationsquartier Siemensstadt Square.



Neuer Mieter

Nachvermietung an ein bonitätsstarkes Technologie-, Forschungs- oder Industrieunternehmen bei flexibler Anpassung der Flächenstruktur.



Multi-Tenant-Konzept

Aufteilung der Immobilie in mehrere Mieteinheiten mit individuellen Zugängen und flexibler Vermarktung an unterschiedliche Nutzergruppen.



Nachverdichtungspotenzial

Großzügige Grundstücksfläche bietet Potenzial von bis zu 40.000 m² BGF. Eine genehmigungsfähige Bebauungsstudie liegt vor.

Die Attraktivität der Immobilie basiert nicht ausschließlich auf dem bestehenden Mietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH. Vielmehr verfügt das Technologiezentrum über mehrere unabhängig voneinander tragfähige Zukunftsperspektiven. Die Kombination aus hoher Standortbindung des aktuellen Mieters, langfristiger Planbarkeit möglicher Entscheidungen, vorhandenen Entwicklungsreserven, flexibler Gebäudestruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten schafft eine außergewöhnlich robuste Ausgangssituation für die langfristige Werthaltigkeit des Objekts.

Weiterführende Informationen zur Unternehmensanleihe 2026/2030 sowie den Wertpapierprospekt und den Zeichnungsschein finden Sie hier:



Paribus Finance GmbH
König Kontor | Königstraße 28
22767 Hamburg

Telefon +49 40 8888 00 6-346
info@paribus-finance.de
www.paribus-finance.de



RISIKOHINWEIS

Diese Mitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen stellen WERBUNG dar. Diese Mitteilung stellt keinen Wertpapierprospekt im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in ihrer jeweils geltenden Fassung („Prospektverordnung“) dar. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung ausschließlich auf der Grundlage des gebilligten Prospekts treffen und eine individuelle Bewertung der Eignung der Wertpapiere für ihre Anlage vornehmen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.

Das Öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erfolgt ausschließlich auf der Grundlage eines von der Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“) gebilligten EU-Wachstumsprospekts vom 27. Februar 2026 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 14. August 2026. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Diese Billigung sollte weder als Befürwortung der Emittentin noch als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere erachtet werden. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.paribus-finance.de) sowie auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.luxse.com) eingesehen und heruntergeladen werden.

Diese Mitteilung richtet sich außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg nur an Personen in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums, die „qualifizierte Anleger“ im Sinne des Artikels 2 Buchstabe e) der Prospektverordnung sind.

DATENSCHUTZ

Die Hinweise zum Datenschutz finden Sie im Bereich „Datenschutz“ auf der Internetseite www.paribus-finance.de.

Alle Rechte vorbehalten. Insbesondere dürfen Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste und Internet sowie Vervielfältigung auf Datenträgern nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Paribus Finance GmbH erfolgen.

Bildrechte: © Paribus und Nils Hendrik Müller, BSH Hausgeräte GmbH.

Stand: 14. August 2026