

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von

10.000 auf den Inhaber lautenden besicherten Schuldverschreibungen

mit einem maximalen Gesamtnennbetrag des öffentlichen Angebots von

EUR 10.000.000,00

5,5 p.a. Anleihe 2026/2030

der

Paribus Finance GmbH

Hamburg

International Securities Identification Number: DE000A460QL9

Wertpapier-Kenn-Nummer: A460QL

27. Februar 2026

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Abs. 3 Unterabsatz 1 Alternative 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg erstellt wurde.

Der Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospektes sind, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Abs. 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung

dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. Dieser Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 Abs. 1 a) i.V.m. Artikel 2 f) der Prospektverordnung erstellt und es wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (unter www.paribus-finance.de ¹) und der Börse Luxemburg (www.luxse.com) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Inhaber-Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung („**US Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten der US Securities Act.

Jegliche Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt werden, dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht Bestandteil dieses Prospektes. Informationen auf den Internetseiten sind nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt.

Der gebilligte Prospekt ist bis zum 27. Februar 2027 (einschließlich) gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

¹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129	6
II.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	7
	Abschnitt 1 Einführung	7
	Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin.....	7
	Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere	9
	Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren ...	11
III.	VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE	13
	1. Verantwortliche Personen.....	13
	2. Erklärung der verantwortlichen Personen zur Richtigkeit der Angaben im Prospekt.....	13
	3. Berichte der Sachverständigen	13
	4. Angaben von Seiten Dritter	13
	5. Erklärung zur Billigung.....	13
	6. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	14
	7. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission	14
IV.	STRATEGIE; LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD.....	15
	1. Angaben zur Emittentin	15
	2. Organisationsstruktur.....	17
	3. Geschäftstätigkeit	18
	4. Wichtigste Märkte	29
	5. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin.....	32
	6. Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Emittentin	32
	7. Trends und Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage	33
V.	RISIKOFAKTOREN	35
	1. Risiken im Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell der Emittentin	35
	2. Risiken in Bezug auf den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum	42
	3. Risiken in Bezug auf die Immobilien.....	46

4.	Marktbezogene Risiken	54
5.	Rechtliche und regulatorische Risiken	55
6.	Risiken in Bezug auf die Eigenschaften der Schuldverschreibungen	61
7.	Risiken in Bezug auf das Angebot und die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel.....	64
VI.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	66
1.	Art und Gattung	66
2.	ISIN, WKN	66
3.	Währung der Wertpapiere	66
4.	Rang	66
5.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte.....	66
6.	Nominaler Zinssatz; Bestimmungen zur Zinsschuld	68
7.	Fälligkeit der Schuldverschreibungen; Rückzahlungsverfahren.....	68
8.	Rendite.....	69
9.	Beschluss über die Begebung der Wertpapiere	69
10.	Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere	69
11.	Besicherung, Treuhandvertrag	69
12.	Warnhinweis zur Steuergesetzgebung.....	70
VII.	EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT	71
1.	Gegenstand des Angebots	71
2.	Zeitplan	72
3.	Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung	73
4.	Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen	74
5.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision	74
6.	Zahlstelle	74
7.	Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot	74
8.	Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	74
9.	Verkaufsbeschränkungen	75
10.	Einbeziehung zum Börsenhandel.....	75
11.	Identifikation des Zielmarktes	76
VIII.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	78
IX.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG; VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGAN UND OBERES MANAGEMENT	119
1.	Überblick	119
2.	Geschäftsführung	119

3.	Gesellschafterversammlung	121
X.	FINANZINFORMATIONEN.....	122
XI.	ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN	123
1.	Gesellschafter	123
2.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	123
3.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenkonflikte	124
4.	Wichtige Verträge	125
XII.	VERFÜGBARE DOKUMENTE.....	126

I. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129

Folgende Finanzdaten der Paribus Finance GmbH, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt wurden, werden anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Art. 19 Abs. 1 lit. d) der Verordnung (EU) 2017/1129 in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

Nach nationalen deutschen Rechnungslegungsstandards gemäß den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellter, geprüfter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2024 unter Verweis auf das Dokument Jahresabschluss 2024.

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.paribus-finance.de/fileadmin/Anleihe/Pr%C3%BCfungsbericht_Paribus_Finance_GmbH_31.12.2024.pdf

Bilanz	Seite* 3 des Dokuments
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite* 4 des Dokuments
Anhang	Seiten* 5 bis 7 des Dokuments
Bestätigungsvermerk	Seiten* 8 bis 10 des Dokuments

* Die Seitenzahlen beziehen sich auf den gesamten Umfang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und nicht auf die Seitenzahlen der einzelnen Bestandteile des Dokuments.

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Börse Luxemburg (Luxembourg Stock Exchange) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden: www.luxse.com.

Die in dem Abschluss weiteren enthaltenen Informationen, die über die vorgenannten, in diesen Prospekt einbezogenen Informationen hinausgehen, sind für den Anleger nicht relevant.

II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Abschnitt 1 Einführung

Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:

Das öffentliche Angebot umfasst maximal 10.000 auf den Inhaber lautende besicherte Schuldverschreibungen 2026/2030 mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 (ISIN: DE000A460QL9 /WKN: A460QL) (die „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen die „**Anleihe**“).

Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI):

Paribus Finance GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, Deutschland, Telefon: + 49 40 8888 00 6-0,

Internetseite: www.paribus-finance.de („**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“). **Rechtsträgerkennung (LEI):** 391200Z22WGMRRTSAP32.

Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt:

Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“), 283, route d'Arlon, L-1150 Luxemburg, Telefon: (+352) 26 25 1-1 (Telefonzentrale), E-Mail: direction@cssf.lu.

Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts: 27. Februar 2026

Warnungen; Erklärungen des Emittenten

- a) Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zu diesem EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, sollte der Anleger sich auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.
- b) Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.
- c) Ein Anleger, der wegen der in diesem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.
- d) Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf die Anlagen in die Schuldverschreibungen für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Emittentin der Schuldverschreibungen ist die Paribus Finance GmbH mit Sitz in Hamburg, Deutschland. Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, Deutschland unter HRB 131572 eingetragen.

Die Emittentin, die Paribus Finance GmbH, ist eine Beteiligungsgesellschaft, deren Geschäftstätigkeit auf den Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (AIF) ausgerichtet ist. Die Zielinvestments dieser Fonds umfassen Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten und verfolgen eine renditeorientierte Anlagestrategie. Derzeit hält die Emittentin Beteiligungen an zwei alternativen Investmentfonds, darunter Fonds mit Investitionen in Büro- und Hotelimmobilien; eine dieser Beteiligungen befindet sich bereits in der Liquidationsphase. Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Dr. Christopher Schroeder und Herr Dr. Georg Walter Reul. Der Geschäftsführer der Emittentin Dr. Schroeder hält mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft, die Paribus Holding GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile und Stimmrechte an der Emittentin.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR gerundet), HGB	1. Jan. 2024 - 31. Dez. 2024 (geprüft)	1. Jan. 2023 - 31. Dez. 2023 (ungeprüft)
Ergebnis nach Steuern	14,47	-38,39
Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR gerundet), HGB	31. Dez. 2024 (geprüft)	31. Dez. 2023 (ungeprüft)
Aktiva	4.489,69	4.443,03
Eigenkapital	2.963,75	2.949,28
Verbindlichkeiten	740,38	707,38

Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?

- Die Emittentin investiert den Emissionserlös vollständig in eine Beteiligung an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 111984 (nachfolgend der „**Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum**“), die ausschließlich eine Immobilie hält und somit keiner Risikomischung unterliegt. Im Falle einer Insolvenz des Fonds sind die Ansprüche der Emittentin unbesichert und nachrangig, sodass ein vollständiger Ausfall der Beteiligung möglich ist. Da weder Kapitalgarantien noch Einlagensicherung bestehen, kann dies dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig erfüllen kann, was für Anleger einen vollständigen Kapitalverlust bedeuten kann.
- Die Beteiligung der Emittentin an dem Immobilienfonds ist langfristig ausgestaltet und kann vor Ablauf der Laufzeit grundsätzlich nicht gekündigt werden, während die Schuldverschreibungen deutlich früher zur Rückzahlung fällig werden. Zur Rückzahlung ist die Emittentin daher auf eine erfolgreiche Refinanzierung angewiesen, für die keine Sicherheit besteht. Gelingt diese nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen, kann dies zu einer ganz oder teilweisen Nichterfüllung der Rückzahlungs- und Zinsverpflichtungen führen und für Anleger einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust bedeuten.
- Es besteht das Risiko, dass der Verkehrswert der vom Immobilienfonds gehaltenen Immobilie bei Erwerb der Beteiligung fehlerhaft eingeschätzt wird. Eine Überbewertung kann dazu führen, dass erwartete Erträge oder Erlöse aus einer späteren Veräußerung nicht oder nur in geringerem Umfang realisiert werden. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen.
- Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum befindet sich noch bis Ende 2026 in der Platzierungsphase und ist auf die Einwerbung eines Mindestzeichnungsvolumens angewiesen. Wird dieses Volumen nicht erreicht, kann es zur Veräußerung der Fondsimmoblie kommen, wobei die Erlöse unter Umständen nicht ausreichen, um alle Verbindlichkeiten zu bedienen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den

Schuldverschreibungen ganz oder teilweise nicht erfüllen kann, was für Anleger einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust bedeutet.

- e) Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und die Objektgesellschaft PTB sind in erheblichem Umfang fremdfinanziert und haften gesamtschuldnerisch für ein langfristiges Darlehen. Wird insbesondere die letzte Darlehenstranche nicht ausgezahlt oder werden Darlehensbedingungen verletzt, kann dies bis zur Kündigung des Darlehens, einer notwendigen Veräußerung der Immobilie oder zur Insolvenz des Fonds führen. In diesen Fällen kann die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen ganz oder teilweise nicht erfüllen, was für Anleger einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust bedeuten kann.
- f) Der Wert und die Ertragskraft der vom Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gehaltenen Büroimmobilie hängen wesentlich von den geltenden und künftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. Verschärfungen insbesondere im Energie-, Umwelt-, Mieterschutz- oder Baurecht können zu zusätzlichen Kosten und Sanierungspflichten führen und die Rentabilität der Immobilie mindern. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig erfüllen kann.
- g) Die Wertentwicklung und Veräußerbarkeit der Fondsimmobilie sind von zahlreichen, nur eingeschränkt vorhersehbaren Faktoren abhängig, insbesondere von der Entwicklung des Büroimmobilienmarktes, dem Zinsniveau und der Vermietungssituation. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie nur verzögert, nur zu einem niedrigeren als dem kalkulierten Preis oder gar nicht veräußert werden kann oder aus Liquiditätsgründen vorzeitig verkauft werden muss. Dies kann zu geringeren oder ausbleibenden Ausschüttungen an die Emittentin und in der Folge zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Zahlungen an die Anleger führen.
- h) Eine negative Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes insgesamt oder des Berliner Immobilienmarktes im Besonderen könnte sich unmittelbar nachteilig auf den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und damit auch auf die Geschäftstätigkeit und Ertragslage der Emittentin auswirken.
- i) Die Emittentin steht vollständig unter der wirtschaftlichen Kontrolle einer einzelnen natürlichen Person, da sie mittelbar zu 100 % von Dr. Christopher Schroeder gehalten wird, der zugleich Geschäftsführer der Emittentin ist. Ein Ausscheiden des Alleingesellschafters oder ein hieraus resultierender Abfindungsanspruch könnte die Liquiditätslage der Emittentin erheblich belasten und ihre strategische Stabilität beeinträchtigen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zins- und Rückzahlungen, nicht oder nicht fristgerecht erfüllen kann, was für Anleger einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust bedeuten kann.
- j) Änderungen gesetzlicher Vorschriften oder der Verwaltungspraxis von Aufsichtsbehörden können dazu führen, dass die Emittentin zusätzlichen regulatorischen Anforderungen unterliegt oder eine aufsichtsrechtliche Erlaubnis benötigt. Hierdurch können nicht vorhersehbare Kosten entstehen oder die Geschäftstätigkeit der Emittentin eingeschränkt werden. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, Zahlungen aus den Schuldverschreibungen vollständig oder fristgerecht zu leisten, und für Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust führen.
- k) Altgesellschafter der Anteilsklasse 1 verfügen über ein Sonderentnahmerecht in Höhe von 180 % ihrer Pflichteinlage. Die Auszahlung (insgesamt rund EUR 74,6 Mio.) ist vom erfolgreichen Abschluss der Platzierung der Anteilsklasse 2 (EUR 66,5 Mio.) und ausreichender Liquidität bis spätestens 31. Dezember 2026 abhängig. Wird das erforderliche Kapital nicht eingeworben, besteht das Risiko, dass die Sonderentnahmen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin und in der Folge des von den Schuldverschreibungsanlegern investierten Kapitals führen.

Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Die Emittentin bietet im Rahmen des öffentlichen Angebots bis zu 10.000 Schuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag von EUR bis zu 10.000.000,00 an. Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um 10.000 besicherte, nicht nachrangige auf den Inhaber lautende, in Euro begebene Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00. Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nennbetrags. Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nennbetrags. Die Schuldverschreibungen 2026/2030 haben eine Laufzeit von 4 Jahren und werden bezogen auf ihren Nennbetrag mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,5 % verzinst. Die Emittentin hat ferner die Möglichkeit, den Endfälligkeitstag der Schuldverschreibungen einmal oder mehrmals nach ihrem Ermessen durch einseitige Erklärung zu verschieben. Eine Verschiebung des Endfälligkeitstags ist längstens bis zum 20. März 2032 zulässig. Für den Zeitraum einer Laufzeitverlängerung werden die Schuldverschreibungen ab dem ursprünglich vorgesehenen Endfälligkeitstag mit einem erhöhten Zinssatz von jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.

Zur Besicherung der sämtlichen Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen ist vorgesehen, dass Anteile an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 111984, welche die Emittentin im Zusammenhang mit der Verwendung des Emissionserlöses zu erwerben beabsichtigt, zugunsten eines Sicherheitentreuhänders verpfändet werden. Die Emittentin beabsichtigt, den Nettoemissionserlös (bei Vollplatzierung ca. EUR 9.500.000) vollständig zum Ausgabepreis von EUR 1,602 je Anteil (Anteilsklasse 2) in Kommanditanteile an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zu investieren. Der Erwerb erfolgt somit zum jeweils gültigen Ausgabepreis. Eine Aussage über den Verkehrswert oder einen möglichen Verwertungswert der Beteiligung ist hiermit nicht verbunden; dieser kann insbesondere im Sicherungsfall erheblich vom investierten Betrag abweichen und hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung des Fonds sowie den Marktbedingungen ab. Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen gleichrangig besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, untereinander gleichrangig sind, mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die über einen gesetzlichen Vorrang verfügen. Es bestehen keine Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Schuldverschreibungen.

Der Zinslauf für die Schuldverschreibungen beginnt am 20. März 2026 (einschließlich) und endet am 20. März 2030 (ausschließlich) und die Zinsen sind halbjährlich jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres zahlbar. Die Schuldverschreibungen werden am 20. März 2030 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Anleihegläubiger bindend sein kann, auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse wird gestellt. Dabei handelt es sich um ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne des Artikels 4 Abs. 1 Nr. 22 der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Der Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse ist kein „geregelter Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich in der 13. KW 2026. Die Entscheidung über die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum

Handel im Open Market (Freiverkehr) liegt im Ermessen der Frankfurter Wertpapierbörse. Informationen in Bezug auf die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse wurden von Seiten der CSSF weder geprüft und noch gebilligt.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

- a) Die Schuldverschreibungen sind zwar durch verpfändete Anteile am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum besichert, es besteht jedoch das Risiko, dass der Verwertungserlös der Sicherheiten im Sicherungsfall nicht ausreicht, um sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger vollständig zu befriedigen. Zudem können gesellschaftsrechtliche und personelle Verflechtungen der Sicherheitentreuhänderin mit der Emittentin und der Fondsstruktur zu Interessenkonflikten führen. Diese Umstände können Umfang, Zeitpunkt oder Durchsetzbarkeit der Sicherheiten beeinträchtigen und für Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust führen.
- b) Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig gemäß den Anleihebedingungen zurückzuzahlen. In diesem Fall erhalten Anleger zwar den Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen, erzielen jedoch möglicherweise eine geringere Rendite als erwartet. Insbesondere besteht das Risiko, dass eine Wiederanlage der Rückzahlungsbeträge nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist.
- c) Die Schuldverschreibungen sollen zum Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden, wobei kein staatlich organisierter Markt für die Schuldverschreibungen besteht. Es gibt keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel entwickelt oder fortbesteht, sodass Gläubiger möglicherweise nicht in der Lage sein werden, ihre Schuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Platzierungspreis und der Ausgabebetrag bieten keine Gewähr für die später am Markt gebildeten Preise.
- d) Der Kurs der Schuldverschreibungen kann durch verschiedene Faktoren wie Schwankungen der Betriebsergebnisse, Änderungen von Gewinnprognosen, allgemeine Wirtschaftsbedingungen oder generelle Entwicklungen am Anleihemarkt erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Diese Volatilität kann unabhängig von der tatsächlichen Geschäftsentwicklung der Emittentin auftreten. Hohe Kursschwankungen bei geringen Handelsvolumen können dazu führen, dass beim Verkauf der Schuldverschreibungen weniger Erlöst wird als ursprünglich investiert wurde.

Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Die Schuldverschreibungen sollen in Deutschland und Luxemburg öffentlich angeboten werden. Das öffentliche Angebot besteht aus einem von der Emittentin durchgeführten öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland über die Zeichnungsmöglichkeit auf der Internetseite der Emittentin (www.paribus-finance.de²) ("**Öffentliches Angebot**"). Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch Veröffentlichung einer Anzeige im *Luxemburger Wort* kommuniziert.

Die Zeichnung erfolgt gegen die Zahlung des Ausgabebetrages. Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten in Rechnung gestellt.

Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

10. März 2026	Beginn der Angebotsfrist (9:00 Uhr)
20. März 2026	Begebungstag und Lieferung der bis zum 16. März 2026 gezeichneten Schuldverschreibungen

² Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

25. März 2026	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG
25. Februar 2027	Ende der Angebotsfrist (14:00 Uhr) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung);
12. März 2027	Bekanntgabe des Angebotsergebnisses

Die Emittentin behält sich das Recht vor, in freiem Ermessen den Angebotszeitraum zu verkürzen. Jede Verkürzung des Angebotszeitraums oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin (www.paribus-finance.de³) bekanntgegeben. Ferner wird die Emittentin erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 0,5 Mio. Davon sind ca. EUR 0,3 Mio. geschätzte Vertriebsprovisionen und EUR 0,2 sonstige Berater- und Bankenkosten. Bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. ist der Nettoemissionserlös – bei vollständiger Platzierung – EUR 9,5 Mio. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus. Die Emittentin plant, 100 % der Nettoemissionserlöse in den Erwerb einer Beteiligung an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zu investieren. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist ein geschlossener alternativer Investmentfonds in der Rechtsform einer deutschen GmbH & Co. KG, der mittelbar ausschließlich in eine Büro- und Verwaltungsimmobilie in Berlin (Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin) investiert. Die Erträge des Fonds stammen im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen der Immobilie sowie einem geplanten Veräußerungserlös am Ende der Fondslaufzeit.

Die alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft, die Paribus Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 120921, und der Geschäftsführer der Emittentin, Dr. Christopher Schroeder, der mittelbar über die von ihm beherrschte Paribus Holding KG 100% der Anteile an der Emittentin hält, haben jeweils ein Eigeninteresse an der Durchführung der angebotsgegenständlichen Anleiheemission wegen der Verbesserung der Liquiditätssituation der Emittentin bei einer ganzen oder teilweisen erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Die Emittentin beabsichtigt nach Prospektbilligung möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die evtl. eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

³ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

III. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE

1. Verantwortliche Personen

Die Paribus Finance GmbH mit dem Sitz in Hamburg („**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

2. Erklärung der verantwortlichen Personen zur Richtigkeit der Angaben im Prospekt

Die Gesellschaft erklärt hiermit, dass, ihres Wissens nach, die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussagen des Prospektes verzerren könnten.

3. Berichte der Sachverständigen

Es wurden keine Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen in den Wertpapierprospekt aufgenommen.

4. Angaben von Seiten Dritter

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesen Prospekt übernommen wurden, korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von den jeweiligen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden.

5. Erklärung zur Billigung

Die Gesellschaft erklärt hiermit, dass

- a) der Prospekt durch die Luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde;
- b) die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt;
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, und nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte;
- d) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten und

- e) der Prospekt als EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

6. Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft, die Paribus Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 120921 („**Paribus Holding KG**“) und der Geschäftsführer der Emittentin, Dr. Christopher Schroeder, der mittelbar über die von ihm beherrschte Paribus Holding KG 100% der Anteile an der Emittentin hält, haben jeweils ein Eigeninteresse an der Durchführung der angebotsgegenständlichen Anleiheemission wegen der Verbesserung der Liquiditätssituation der Emittentin bei einer ganzen oder teilweisen erfolgreichen Durchführung des Angebots. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Paribus Holding KG, die Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 69003, sowie die einzige Kommandantin der Paribus Holding KG, die CSB Beteiligungen GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 22250, deren alleiniger Gesellschafter jeweils der Geschäftsführer der Emittentin Dr. Christopher Schroeder ist, haben ebenfalls ein Eigeninteresse an der Durchführung der Emission.

Insofern haben die vorgenannten Unternehmen und Personen ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Die Emittentin beabsichtigt nach Prospektbilligung möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die evtl. eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

Weitere Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

7. Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission

Dieser Prospekt wurde zum Zweck des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen erstellt. Der Emittentin fließt im Rahmen des öffentlichen Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 0,5 Mio. Davon sind ca. EUR 0,3 Mio. geschätzte Vertriebsprovisionen und EUR 0,2 sonstige Berater- und Bankenkosten. Bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 10 Mio. ist der Nettoemissionserlös – bei vollständiger Platzierung – EUR 9,5 Mio. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, fällt der Nettoemissionserlös entsprechend niedriger aus.

Die Emittentin plant, 100 % der Nettoemissionserlöse in den Erwerb einer Beteiligung an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zu investieren.

IV. STRATEGIE; LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD

1. Angaben zur Emittentin

Die Emittentin der Schuldverschreibungen ist die Paribus Finance GmbH mit Sitz in Hamburg, Deutschland. Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, Deutschland unter HRB 131572 eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 391200Z22WGMRRTSAP32.

Die Emittentin ist auf unbeschränkte Zeit errichtet.

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „Paribus Finance GmbH“. Unter dieser Bezeichnung tritt sie auch am Markt auf.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 25.000,00, eingeteilt in zwei Geschäftsanteile: Geschäftsanteil mit der laufenden Nr. 1 mit einem Nominalbetrag von EUR 23.725,00 und Geschäftsanteil mit der laufenden Nr. 2 mit einem Nominalbetrag von EUR 1.275,00. Die Beteiligungsstruktur der Emittentin ist unter „XI. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN, 1. Gesellschafter“ näher erläutert.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Geschäftsadresse lautet: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Deutschland; Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Internetseite: www.paribus-finance.de.⁴

Die Gesellschaft wurde ursprünglich unter der Firma „Paribus RF XXV Verwaltungsgesellschaft mbH“ am 4. April 2014 mit Sitz in Hamburg, Deutschland, gegründet und am 23. April 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 131572 eingetragen. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17. August 2018 ist die Emittentin unter ihren aktuellen Namen „Paribus Finance GmbH“ umfirmiert. Die Umfirmierung wurde am 28. August 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Die Gesellschaft ist unter der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland tätig.

Unternehmensgegenstand der Emittentin ist nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Bebauung von Grundstücken mit Immobilien durch Inanspruchnahme von Dritten, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken bzw. Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die Veräußerung von Grundstücken bzw. Immobilien sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, insbesondere die Beteiligung an Gesellschaften, welche entsprechend des vorstehenden Zwecks Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben.

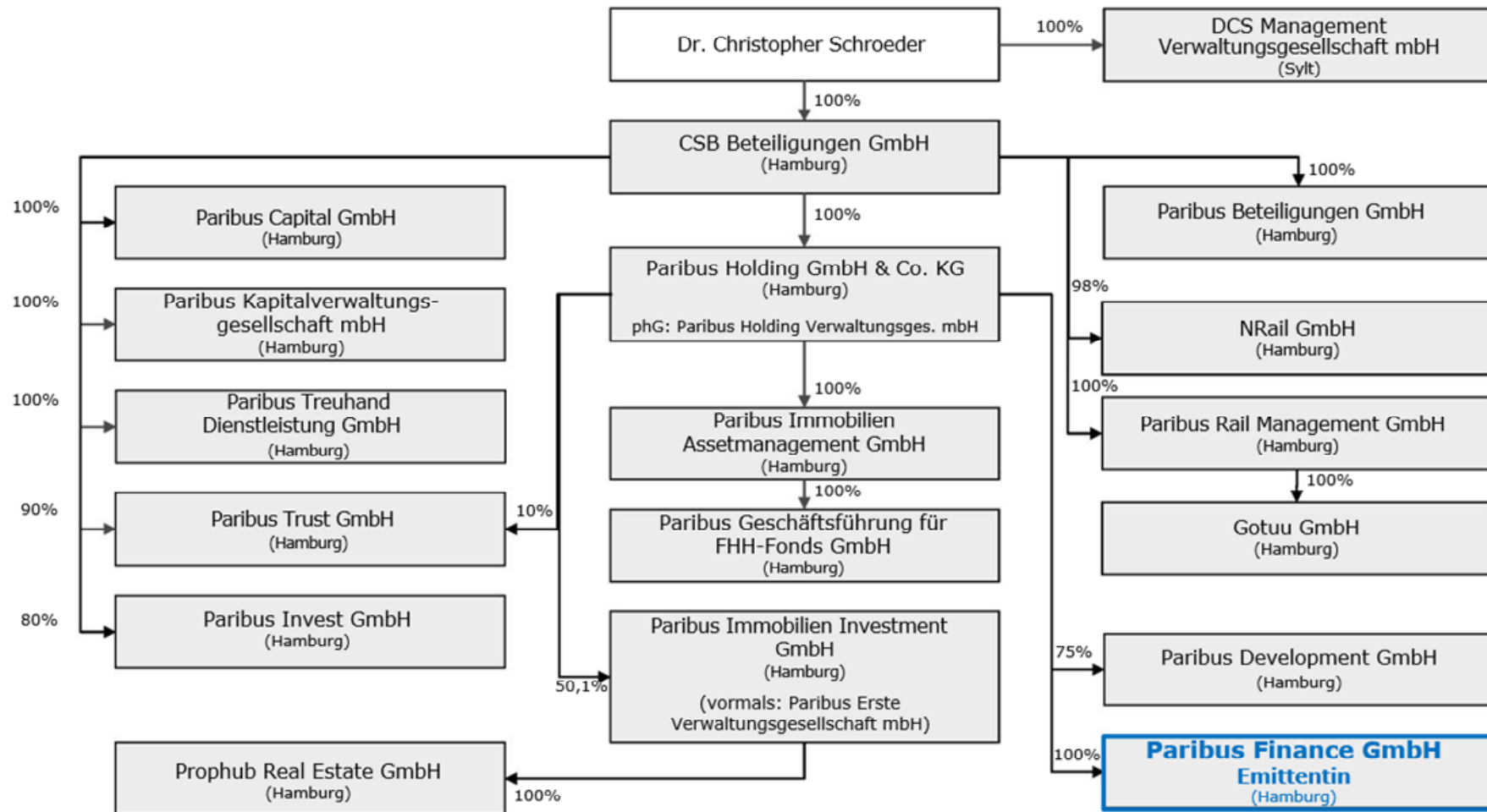
⁴ Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

Die Gesellschaft ist zur Vornahme aller Geschäfte berechtigt, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, andere Unternehmen erwerben und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, Tätigkeiten auszuüben oder Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34f der Gewerbeordnung oder nach § 1 des Gesetzes über Kreditwesen bedürfen.

Die Emittentin hat keine Mitarbeiter.

2. Organisationsstruktur

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Organisationsstruktur der Paribus-Gruppe sowie die Stellung der Emittentin innerhalb der Paribus-Gruppe zum Prospektdatum:



3. Geschäftstätigkeit

a) Überblick

Die Emittentin, die Paribus Finance GmbH, ist eine auf den Erwerb und das Halten von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds spezialisierte Gesellschaft. Diese Immobilienfonds investieren in Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten.

Die Emittentin hält bereits Beteiligungen an den folgenden alternativen Investmentfonds (AIF):

- FHH Immobilienfonds Frankfurt am Main UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und
- „Paribus Sylt Hotel Windrose“ SCM Capital GmbH & Co. KG Renditefonds VIII – Sylt Hotel Windrose.

Diese Fonds investieren in verschiedene Immobiliensegmente und verfolgen eine renditeorientierte Anlagestrategie, wobei der AIF Paribus Sylt Hotel Windrose erwartungsgemäß im Jahr 2026 liquidiert werden soll. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht die Beteiligung noch; weitere Auszahlungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Emittentin den Nettoemissionserlös aus der Anleihe für den weiteren Erwerb von Minderheitsbeteiligungen am Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 111984 („**Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum**“), verwenden. Dieser geschlossene Immobilienfonds ist in der Rechtsform der deutschen GmbH & Co. KG organisiert und investiert mittelbar (über die Objektgesellschaften) in Immobilie Technologiezentrum Berlin, Wohlrabedamm 15, Berlin, Deutschland (weitere Informationen siehe im nachstehenden Abschnitt unter Lit. b).

Die Emittentin plant ausdrücklich keinen direkten Erwerb von Immobilien oder von Beteiligungen am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum in einem Umfang, der eine beherrschende Stellung ermöglichen würde. Stattdessen soll ausschließlich eine Minderheitsbeteiligung mit einer maximalen Beteiligungsquote von 30 % erworben werden. Aus diesem Grund wird die Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum als Minderheitsbeteiligung bezeichnet.

b) Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum

Beim Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds, d.h. eine Gesellschaft mit Immobilienstrategie, die sich über die Ausgabe von Gesellschaftsanteilen an (Privat-)Investoren finanziert hat, in der Rechtsform der deutschen GmbH & Co. KG. Die Investmentgesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds gemäß § 1 Abs. 3 KAGB, der als Publikumsinvestmentvermögen aufgelegt worden ist.

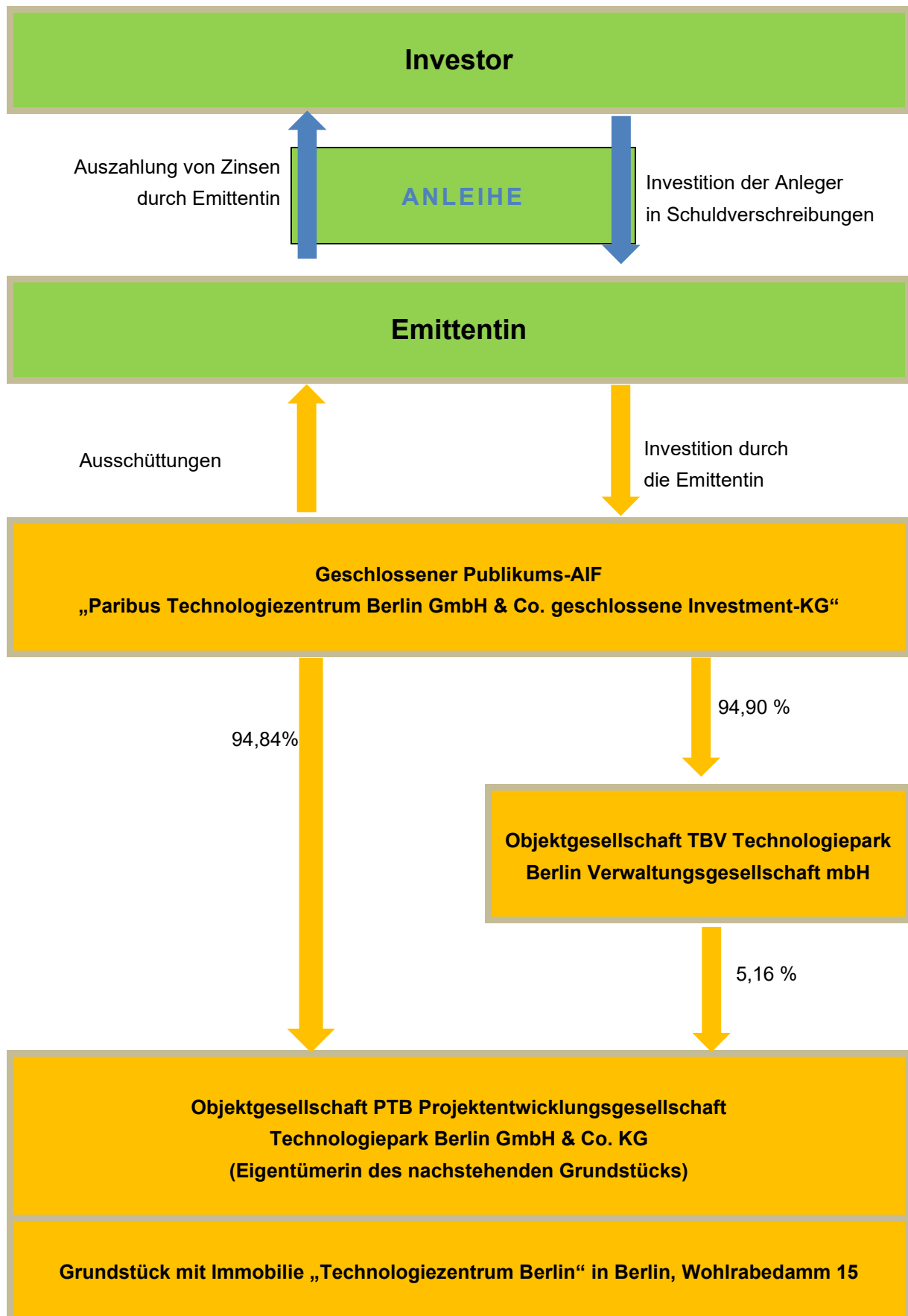
Gegenstand des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist insbesondere der (mittelbare) Betrieb und die Verwertung, die Vermietung und Verpachtung der im Wohlrabedamm 15 in Berlin gelegenen

Immobilie „Technologiezentrum Berlin“. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hat hierzu 94,84 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG erworben. Weiterhin hat der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum 94,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH erworben. Diese Objektgesellschaft ist mit 5,16 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG beteiligt, die Eigentümerin der Immobilie ist. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hält die Immobilie somit mittelbar über die Objektgesellschaften. Daher ist auch das Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an den Objektgesellschaften Gegenstand des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum erstellt spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres einen Jahresbericht.

Die aus der Investitionstätigkeit des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerung der Immobilie) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin dieses Immobilienfonds als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung beim Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum benötigt wird (vgl. § 17 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages).

Die Emittentin beabsichtigt, sich ausschließlich nach dem folgenden Modell am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu beteiligen. Dabei verdeutlichen die grün und blau markierten Elemente die Beziehung zwischen der Emittentin und den Anlegern, während die orange markierten Elemente die Beziehung der Emittentin zum Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum darstellen.



Das Rechtsverhältnis zwischen dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und den Fonds-Anlegern, also insbesondere der Emittentin, richtet sich nach den Anlagebedingungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag II (für Neugesellschafter mit der Paribus Trust GmbH). Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag und der Treuhand- und Verwaltungsvertrag II auf der Website der Emittentin unter www.paribus-finance.de⁵ eingesehen werden.

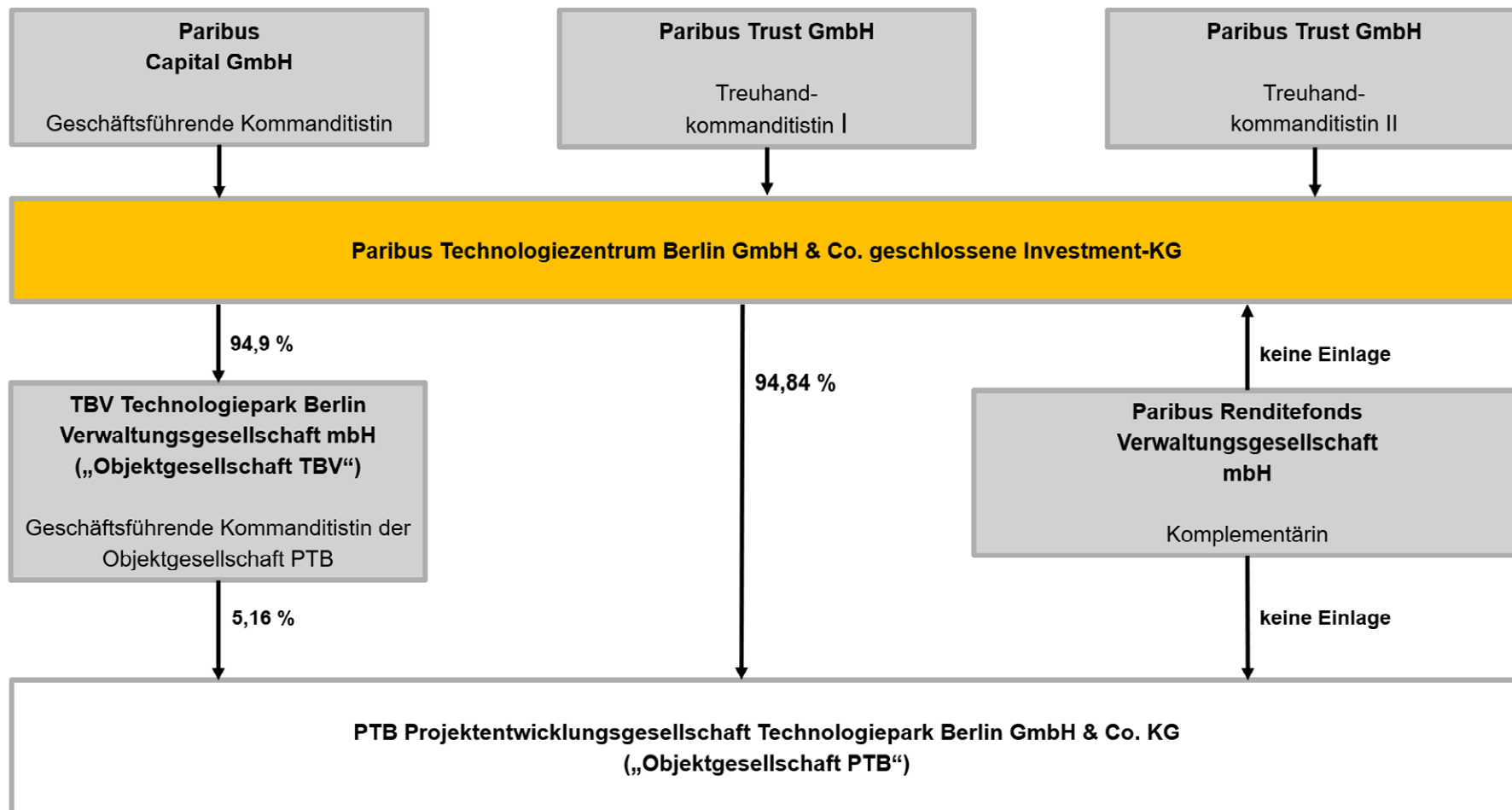
Die Grundlaufzeit des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum läuft bis zum 31. Dezember 2036.

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hat keine Mitarbeiter.

⁵ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Webseite wurden nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt.

Die Beteiligten des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum

Das nachfolgende Organigramm stellt die Beteiligten des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum mit ihren Funktionen dar:



aa) Komplementärin

Komplementärin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist die Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95073. Die Verwaltung Paribus Renditefonds Verwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder, Martin Rolle und Dr. Georg Walter Reul vertreten. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung sowie der Vertretung der Investmentgesellschaft, sofern gesetzlich nicht zwingend erforderlich, ausgeschlossen (vgl. dazu auch die Ausführungen im nachfolgenden Absatz über entsprechenden Kompetenzen der Kapitalverwaltungsgesellschaft).

Die Komplementärin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gem. § 16 des Gesellschaftsvertrags des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im jeweiligen Geschäftsjahr.

bb) Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum wird von der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) verwaltet. Die KVG ist gemäß § 20 KAGB für verschiedene Assetklassen zugelassen und verantwortlich für die Verwaltung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, insbesondere für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (vgl. § 17 KAGB). Die BaFin hat der KVG mit Bescheid vom 20. Januar 2015 sowie mit Ergänzungen vom 15. Februar 2019 und 12. November 2020 bezüglich der Assetklasse Private Equity sowie mit Ergänzungen vom 28. Januar 2021 und 16. Dezember 2024 u. a. bezüglich der Verwaltung von offenen inländischen Immobilien-Spezial-AIF und Fahrzeugen, die im Rahmen der Elektromobilität genutzt werden, den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet.

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehört zur Paribus-Gruppe, die eine Vielzahl von Immobilienportfolios und Schienenverkehrsprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehreren EUR 100 Mio. umgesetzt hat. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits abgeschlossener Investments unter dem Management der Paribus-Gruppe beläuft sich auf rund EUR 5 Mrd. (geschlossene Fondsgesellschaften und AIF). Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind Uwe Hamann und Dr. Georg Reul, beide geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Gesellschafter ist die CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg.

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält ab dem 1. April 2023 für die Verwaltung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,175 % bezogen auf die Bemessungsgrundlage nach § 16 des Gesell-

schaftsvertrags des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum. Sie erhält ferner eine einmalige Strukturierungsgebühr in Höhe von 3 % der Summe der auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen (vgl. § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags), eine einmalige Vergütung in Höhe von 1 % des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge (vgl. § 16 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags). Ferner erhält sie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilie und eine erfolgsbezogene Gebühr nach Maßgabe von § 16 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags.

cc) Geschäftsführende Kommanditistin

Geschäftsführende Kommanditistin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist die Paribus Capital GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 76594. Die Paribus Capital GmbH wird durch ihren Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder vertreten.

Unternehmensgegenstand der geschäftsführenden Kommanditistin ist

- a) die Tätigkeit als Initiator und die Konzeption von Fondsgesellschaften, insbesondere solchen, die Investitionen in den Bereichen Immobilien, Eisenbahn, regenerative Energien oder Schifffahrt im In- oder Ausland tätigen wollen;
- b) die Analyse, Auswahl und Vermittlung von Investitionsmöglichkeiten für Fondsgesellschaften;
- c) das Angebot und die Erbringung von Verwaltungs- oder Beratungsdienstleistungen für (i) von der Gesellschaft oder durch Dritte initiierte Fondsgesellschaften, (ii) deren jeweilige Gesellschafter oder (iii) die Gesellschafter der Gesellschaft bzw. mit der Gesellschaft oder den Gesellschaftern der Gesellschaft verbundene Unternehmen;
- d) die Betreuung von Fondsgesellschaften im Sinne des lit. a), einschließlich der Übernahme von Geschäftsführungs- und sonstigen Dienstleistungen.

Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum berechtigt und verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einzelvertretung befugt. Sie ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben auf Dritte zu übertragen. Insbesondere ist sie berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum auf Dritte, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, zu übertragen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Fremdverwaltungsvertrag abgeschlossen und diese mit der externen Verwaltung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum beauftragt.

Die geschäftsführende Kommanditistin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum erhält für die

Übernahme der Geschäftsführung ab dem 1. April 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrags des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im jeweiligen Geschäftsjahr. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage.

dd) Treuhandkommanditistin I und II

Die Treuhandkommanditistin I und II ist die Paribus Trust GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95393. Die Paribus Trust GmbH wird durch ihre Geschäftsführerin Stephanie Brumberg vertreten.

Sie hält für einen Teil der Kommanditisten als Treuhandkommanditistin I die Anteile der Anteilsklasse 1 und als Treuhandkommanditistin II die Anteile der Anteilsklasse 2 treuhänderisch.

Zu ihren Aufgaben zählt insbesondere die Überwachung der Einzahlung der Zeichnungsbeträge der Anleger, die Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen, die Führung eines Anlegerregisters, die Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen sowie die Koordination der Anlegerkommunikation.

Sie erhält als Treuhandkommanditistin I für die Verwaltung der Beteiligungen am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gegenüber den Altgesellschaftern ab dem 1. April 2023 eine Vergütung von bis zu 0,15 % p.a. des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Als Treuhandkommanditistin II erhält sie für die Verwaltung der Beteiligungen am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, die gegenüber Neugesellschaftern (d.h. auch gegenüber der Emittentin) erbracht wird, ab dem 1. April 2023 eine Vergütung von bis zu 0,15 % p.a. des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Details zu den Anteilsklassen 1 und 2 sind im nachstehenden Abschnitt „Anteilsklassen“ unter IV.3. Lit. b) gg) dargestellt.

ee) Objektgesellschaften

Bei einer der Objektgesellschaften handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft unter der Firma PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 109994 („**Objektgesellschaft PTB**“), an der der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum 94,84 % der Anteile hält. Die weiteren 5,16 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB werden von der nachstehend in diesem Abschnitt beschriebenen weiteren Objektgesellschaft TBV Technologiepark Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28, eingetragen im Handelsregister

des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 112812, gehalten („**Objektgesellschaft TBV**“). An dieser Objektgesellschaft TBV hält der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum 94,90 % der Anteile. Die verbleibenden Anteile an der Objektgesellschaft TBV in Höhe von rund 5,1 % werden von Dritten gehalten.

Die Objektgesellschaft PTB ist Eigentümerin des Grundstücks in Berlin-Spandau mit dem nachstehend beschriebenen Büro- und Verwaltungsgebäude in Berlin, Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 43416, lfd. Nr. 8.

Geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB ist die Objektgesellschaft TBV mit einer Pflichteinlage von EUR 480.000,00 und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von EUR 4.800,00. Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft PTB berechtigt und verpflichtet. Sie ist zur Einzelvertretung befugt.

Auf Ebene der von dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum aus. Insbesondere fallen folgende Vergütungen an:

- Die Paribus Assetmanagement GmbH erhält von der Objektgesellschaft PTB eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 2,5 % sowie ab Beginn des neuen Mietvertrages im August 2026 in Höhe von 2 % (jeweils zzgl. Umsatzsteuer) der im jeweiligen Abrechnungszeitraum bestehenden Jahresnettokaltmiete. Ferner erhält sie eine gesonderte Vergütung für die Verlängerung oder den Neuabschluss eines Mietvertrages entsprechend der nachfolgend dargestellten Staffelregelung: Bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als fünf Jahren erhält sie eine Vergütung in Höhe von einer Monatsmiete (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten). Bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als zehn Jahren beträgt die Vergütung zwei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten). Bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als 15 Jahren beträgt die Vergütung drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten).
- Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft PTB erhalten die Komplementärin der Objektgesellschaft PTB sowie die Objektgesellschaft TBV seit dem Jahr 2010 eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 1.250,00 bzw. 2.500,00, die sich seit dem Jahr 2013 jeweils um 2 % p. a. erhöht. Im Jahr 2023 betragen die Vergütungen jeweils rund EUR 1.550,00 bzw. 3.100,00.

Zusatzinformationen zu der Immobilie Technologiezentrum Berlin

Bei der Immobilie handelt es sich um Büro- und Verwaltungsgebäude in Berlin, Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt

43416, lfd. Nr. 8.

Die Grundstücksfläche beträgt rund 37.200 m². Das Grundstück ist zum einen bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude, das in den 1960er- und 1970er Jahren errichtet wurde und eine Mietfläche von rd. 8.459 m² umfasst, sowie mit einem im Jahr 2011 errichteten Neubaukomplex, der insgesamt eine Mietfläche von rd. 28.458 m² umfasst. Der Neubaukomplex besteht aus einem 7-geschossigen Hauptgebäuderiegel, an den sich nord- und südseitig jeweils drei 6-geschossige Gebäudemodule angliedern.

Im Hauptgebäuderiegel befindet sich der Forschungsbereich, in den Gebäudemodulen sind Büroflächen angesiedelt. In dem älteren 2-geschossigen Gebäude befinden sich Büro- und Logistikflächen.

Insgesamt sind 384 PKW-Stellplätze im Außenbereich verfügbar.

Die Immobilie ist auf der Basis eines seit 2010 bestehenden Mietvertrages zunächst bis 15. August 2026 vollständig an die BSH Hausgeräte GmbH, München, vermietet. Für den Zeitraum ab dem 16. August 2026 bis zum 31. August 2036 wurde jedoch bereits ein Anschlussmietvertrag mit der BSH Hausgeräte GmbH abgeschlossen. Der Mieter ist Teil der Bosch-Unternehmensgruppe, Muttergesellschaft ist die Robert Bosch Gesellschaft mit beschränkter Haftung. BSH ist einer der weltweit führenden Hausgerätehersteller. In dem ab August 2026 laufenden Mietvertrag sind weder Verlängerungsoptionen noch Sonderkündigungsrechte vereinbart.

ff) Verwahrstelle

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch (nachfolgend „**Verwahrstelle**“ oder „**CBG**“) am 22. November 2016 einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Die Aufgabe der Verwahrstelle besteht in der Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände; Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen; Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des jeweiligen AIF und die Ermittlung des Wertes des jeweiligen AIF den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen; Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den jeweiligen AIF oder für Rechnung des jeweiligen AIF überwiesen wird; Sicherstellung, dass die Erträge jedes AIF nach den Vorschriften dieses Gesetzes und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden und Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus, wie die Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF oder Überwachung der Einhaltung der für den jeweiligen AIF geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Fondsverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Fonds-

Anleger. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch EUR 17.850,00 p.a. Als Bemessungsgrundlage gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrags Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im jeweiligen Geschäftsjahr.

gg) Anteilsklassen

Die vom Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gehaltene Immobilie hat seit Auflage des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im Jahr 2010 eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung wird zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt. Die Altgesellschafter, dies sind Gesellschafter, die dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bereits vor dem 31. März 2023 beigetreten waren und ihre Beteiligung nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter (d.h. auch an die Emittentin) ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet. Neugesellschafter sind hierbei solche Gesellschafter, die nach dem 1. April 2023 Anteile am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum erworben haben.

Es bestehen mithin zwei Anteilklassen mit den folgenden Merkmalen:

	Anteilklassse 1	Anteilklassse 2
Währung	EUR	EUR
Mindestanlagesumme	10.000,00	20.000,00
Ertragsverwendung	Ausschüttend	Ausschüttend
Erstzeichnungstag	14.10.2010	1. April 2023
Erstausgabepreis je Anteil	1,00 EUR	1,602 EUR

Der Ausgabepreis für jeweils einen gezeichneten Anteil der Anteilsklasse 2 wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter der Anteilsklasse 1, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zum 31. März 2023 nach Abzug der Sonderauszahlung EUR 47.034.990,00 gemäß § 17 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum durch die Summe der Anteile 29.355.000 der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 ihre Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gekündigt haben, dividiert wird. Der Ausgabepreis ist auf volle Cent aufzurunden. Die Anzahl der Anteile eines Neugesellschafters wird ermittelt, in dem die Zeichnungssumme durch den Ausgabepreis dividiert wird. Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter sowie

die Berechnung des Anteilwerts gelten §§ 168, 169, 216, 271, 272 KAGB und die Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („**KARBV**“).

4. Wichtigste Märkte

Im Folgenden sind die für die Emittentin maßgeblich relevanten Märkte und deren Entwicklung im Überblick beschrieben.

a) Der Immobilien-Investmentmarkt

Nach Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle Inc. („**JLL**“) setzte sich der Aufwärtstrend im deutschen Immobilien-Investmentmarkt weiter fort, sodass in den ersten drei Quartalen 2025 ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 23,9 Mrd. erzielt wurde. Damit ergibt sich ein Plus von rund 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.⁶ Dies kann zwar als positives Signal und als Hinweis auf eine fortschreitende Stabilisierung gewertet werden, jedoch ist die Entwicklung weiterhin von externen Faktoren und einer selektiven Investorenstimmung geprägt.⁷ Damit realisieren sich die Prognosen aus dem Jahresbericht des Maklerhauses Savills PLC („**Savills**“) und JLL, demnach im Laufe des Jahres 2025 mit einer moderaten Belegung des deutschen Investmentmarktes zu rechnen sei. Zu beachten seien dabei jedoch die zahlreichen geopolitischen Unsicherheiten.⁸ Ähnliche Angaben machte das Maklerhaus Colliers International Deutschland GmbH („**Colliers**“), das für das Jahr 2025 ebenfalls eine konstante Attraktivität von Immobilieninvestments erwartete.⁹ JLL betont weiterhin die geopolitischen Risiken, etwa durch die Konflikte im Nahen Osten oder die Handelsspannungen mit den USA, hebt allerdings das Zinsumfeld als positiven Impuls für das Jahr 2025 hervor. Mit den unveränderten Leitzinsen nach der Sitzung der Europäischen Zentralbank am 11. September 2025, scheint das ausgeprägte Repricing der Jahre 2022 bis 2024 vorerst beendet und Finanzierungs- sowie Refinanzierungsentscheidungen werden planbarer für Investoren und Kreditgeber.¹⁰

In den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart belief sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt EUR 10,4 Mrd. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung verlief dabei innerhalb der Immobilienhochburgen uneinheitlich. Während Hamburg und Düsseldorf Zuwächse (plus 29 % und plus 8 %) verzeichneten, kam es bei den größten Märkten in Berlin und München zu deutlichen Rückgängen (minus 21 % und minus 38 %). Trotz des Rückgangs führt Berlin mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,58 Mrd. weiterhin das Ranking an. Nach Einschätzung von JLL fehle es in den Städten aller-

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 2

⁷ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 2

⁸ JLL, Pressemitteilung Januar 2025; Savills, Markets in Minutes: Investmentmarkt Deutschland Januar 2025

⁹ Colliers, Deutschland Colliers Ausblick 2025, Seite 2

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 2

dings an größeren Transaktionen, auch sei die Skepsis von einigen Investoren gegenüber der Assetklasse Büroimmobilien noch nicht ganz verschwunden.¹¹ Die größten Transaktionen stellen der Verkauf des UpperWest in Berlin, der Verkauf eines Wohnungsportfolios durch die ZBI/Unilmmo mit EUR 750 Mio. und der Verkauf von mehr als 100 Möbelhäusern durch die Porta-Gruppe an XXXLutz für eine hohen dreistelligen Millionenbetrag aus dem ersten Halbjahr dar. Zusätzlich fanden bis Ende September 2024 weitere 27 Transaktionen im Wert von EUR 100 Mio. oder mehr statt.¹²

In der Assetklasse für Büroimmobilien ist nach Angaben von JLL eine spürbare Belebung zu beobachten. Die Transaktionskosten belaufen sich bereits auf knapp EUR 4,9 Mrd. und der Anteil am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen stieg auf 20 %. Damit ist bereits zu diesem Zeitpunkt das Vorjahresergebnis zu fast 90 % erreicht.¹³ Das Marktgeschehen setzt sich allerdings überwiegend aus kleineren und mittleren Transaktionen zusammen, weiterhin fehlt es an großen Transaktionen am Büromarkt. Unverändert führend ist die Assetklasse Living mit einem Volumen von EUR 7,7 Mrd. und einem Anteil von 32 %, im Rahmen dessen rd. EUR 5,5 Mrd. auf Wohnimmobilien entfallen.¹⁴

In den ersten drei Quartalen 2025 haben sich nach Angaben von JLL und Savills die Spitzenrenditen in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart weitgehend stabil gezeigt.¹⁵ Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt im dritten Quartal 2025 stetig auf dem Niveau des Vorquartals bei rd. 4,33 %.¹⁶ Im Einzelhandel setze sich die Beständigkeit fort und die Renditen verharren auf den Werten des vorherigen Quartals.¹⁷ Bei Logistikimmobilien seien Spitzenrenditen von durchschnittlich rd. 4,46 % zu beobachten.¹⁸

b) Der Immobilien-Mietmarkt

Nach Angaben von JLL zeichnet sich bei dem Vermietungsumsatz bei Einzelhandelsflächen in Deutschland im ersten Halbjahr 2025 ein umsatzstarkes Ergebnis ab. Bei 548 Deals wurde eine Fläche von 285.900 qm vermittelt. Dies bedeutet ein Plus von 43 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024. Stabilisierend hätten sich vor allem großvolumige Anmietungen mit einer Fläche zwischen 1.000 qm und 2.000 qm ausgewirkt.¹⁹

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 9

¹² JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 4

¹³ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 4

¹⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 4; Savills, Investmentmarkt Deutschland Q3 2025

¹⁵ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 9; Savills, Investmentmarkt Deutschland Q3 2025

¹⁶ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 9

¹⁷ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 9

¹⁸ JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2025, Seite 11

¹⁹ JLL, Einzelhandelsmarktüberblick 1. Halbjahr 2025, Seite 5

Im ersten Halbjahr setzt sich nach den Angaben von JLL der positive Trend bei der Flächennachfrage fort. Die Quote der Flächenverfügbarkeit ist in den Metropolen weiterhin rückläufig. Die größten prozentualen Rückgänge gab es in München auf 7,2 % der verfügbaren Fläche (qm), hingegen in Düsseldorf, Leipzig und Hannover nahm die Flächenverfügbarkeit leicht zu (7,9 %, 8,1 % und 34,5 %).²⁰

Bei der Verteilung der Flächenumsätze führt weiterhin der Textilsektor mit einem Anteil von rd. 29 % gefolgt von der Kategorie Gastronomie/Food mit einem Anteil von rd. 22 % sowie der Kategorie Sport/Outdoor mit rd. 12 %. Der Bereich Gastronomie/Food, der vom Lebensmittelhandel, Restaurants sowie Imbisskonzepten geprägt ist, holt allerdings weiter auf. Bei Flächen zwischen 1.000 qm und 2.000 qm nimmt dieses Segment mit 31 % der Fläche noch vor dem Textilsektor bereits den größten Anteil ein.²¹

Laut JLL zeigte sich bei den Spitzenmieten im ersten Halbjahr 2025 ein leichter Rückgang von 0,6 %. In den Metropolen Düsseldorf und Frankfurt ließ sich eine Aufwärtsbewegung verzeichnen, an den übrigen Märkten blieben die Mieten größtenteils unverändert. Bis zum Jahresende rechnet JLL mit einer weiterhin stabilen Entwicklung der Spitzenmieten. Lediglich in einzelnen Metropolen könnte es zu weiteren Anstiegen kommen.²²

Nach Angaben von JLL zeigen sich am Büovermietungsmarkt im dritten Quartal 2025 insbesondere Frankfurt mit einer vermieteten Bürofläche von 465.000 qm und München mit einem Flächenumsatz von 415.700 qm als umsatzstärkste Büromärkte an der Spitze der sieben Immobilienhochburgen.²³ Damit präsentieren sich die Büromärkte laut BNP Paribas Real Estate („**BNP**“) im dritten Quartal insgesamt stabil, der Gesamtflächenumsatz läuft mit rd. 2,0 Mio. qm um 3,4 % über dem Vorjahresniveau.²⁴

Bei den Leerständen zeichnen sich Köln, Hamburg und Stuttgart mit Quoten zwischen 5 % und 6 % im dritten Quartal 2025 am unteren Ende ab, die Leerstandsquoten in Düsseldorf mit 10,9 % und in Frankfurt mit 10,3 % liegen derzeit am höchsten. Insgesamt sind die Leerstände in den sieben Immobilienhochburgen laut JLL im dritten Quartal 2025 weiterhin angestiegen. Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt mit derzeit 7,9 % insgesamt 1,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.²⁵

²⁰ JLL, Einzelhandelsmarktüberblick 1. Halbjahr 2025, Seite 6

²¹ JLL, Einzelhandelsmarktüberblick 1. Halbjahr 2025, Seite 8

²² JLL, Einzelhandelsmarktüberblick 1. Halbjahr 2025, Seite 7

²³ JLL, Deutschland Big 7 Büromarktbericht 3. Quartal 2025, Seite 1

²⁴ BNP, Büromarkt Deutschland 3. Quartal 2025, Seite 2

²⁵ JLL, Deutschland Big 7 Büromarktbericht 3. Quartal 2025, Seite 1

c) Der Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen („Immobilienfonds“)

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Immobilienfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt nach Einschätzung der Emittentin seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar.

Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes (z. B. MPC FundXchange, CFB-Fonds Transfair) haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen (z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG) etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie z. B. geschlossene Zweitmarktfonds und nach Einschätzung der Emittentin zunehmend private Anleger auf.

Das von Handelsplattformen, Maklern etc. öffentlich gehandelte Nominalkapital geschlossener Immobilienfonds ist nach Angaben der Deutsche Zweitmarkt AG nach einem Zwischenhoch in 2010 (rd. EUR 133 Mio.) ab 2011 (rd. EUR 117 Mio.) bis 2017 (rd. EUR 215 Mio.) kontinuierlich gestiegen. Nach einer Reduzierung des gehandelten Nominalkapitals in den Jahren 2018 bis 2020 (2018: rd. EUR 206 Mio., 2019: rd. EUR 189 Mio., 2020: rd. EUR 180 Mio.) wurde in 2021 ein neues Rekordhoch in Höhe von rd. EUR 228 Mio. erreicht. So betrug die Anzahl der Umsätze in 2021 5.463 und lag damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre.²⁶ In 2022 wurde nach Auskunft der Deutsche Zweitmarkt AG bei 4.488 Umsätzen ein Nominalkapital von rd. EUR 166 Mio. gehandelt. In 2023 reduzierten sich nach Auskunft der Deutsche Zweitmarkt AG sowohl Umsätze (2.916) als auch gehandeltes Nominalkapital (rd. EUR 133 Mio.). Für das Jahr 2024 verzeichnet die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG jedoch wieder einen Anstieg des Nominalumsatzes für Immobilienbeteiligungen auf rd. EUR 168 Mio.²⁷

5. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzstruktur der Emittentin

Seit dem 31. Dezember 2024 bis zum Datum dieses Prospekts hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin gegeben.

6. Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Emittentin

Die Gesellschaft beabsichtigt, ihre Geschäftstätigkeit künftig aus einer Kombination aus Eigenmitteln, laufenden Mittelzuflüssen aus bestehenden Investments sowie aus der prospektgegenständlichen Anleihe zu finanzieren.

²⁶ Deutsche Zweitmarkt AG, Marktberichte Gesamtjahr 2010 bis 2021

²⁷ Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 10. Januar 2025

Bislang hat die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Wesentlichen durch Eigenkapital sowie durch Ausschüttungen und sonstige Mittelzuflüsse aus ihren Investments finanziert. Hierzu zählten insbesondere Beteiligungen an alternativen Investmentfonds (AIF), von denen derzeit noch folgende Beteiligungen bestehen:

- FHH Immobilienfonds Frankfurt am Main UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, sowie
- „Paribus Sylt Hotel Windrose“ SCM Capital GmbH & Co. KG Renditefonds VIII – Sylt Hotel Windrose.

Der AIF „Paribus Sylt Hotel Windrose“ soll nach derzeitigem Stand erwartungsgemäß im Jahr 2026 liquidiert werden. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht die Beteiligung der Emittentin zwar noch fort; weitere Auszahlungen aus dieser Beteiligung werden jedoch nicht erwartet.

Darüber hinaus hielt die Emittentin in der Vergangenheit Beteiligungen an weiteren Investmentfonds. Diese Beteiligungen bestehen inzwischen nicht mehr. Im Zusammenhang mit der Beendigung dieser Beteiligungen hat die Emittentin nach dem 31. Dezember 2024 Forderungen gegenüber den folgenden alternativen Investmentfonds erworben:

- Swapabwicklung SCI 4,
- Wölbern Development GmbH & Co. KG,
- 66. IFH KG.

Aus diesen Forderungserwerben sind der Emittentin sonstige Erträge zugeflossen, die zur Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit beigetragen haben.

Ein wesentlicher Baustein der künftigen Wachstumsfinanzierung der Emittentin soll die prospektgegenständliche Anleihe sein.

7. Trends und Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage

Seit dem 31. Dezember 2024 haben sich bei der Emittentin wesentliche Veränderungen der Finanz- und Ertragslage ergeben, die bei der Beurteilung ihrer aktuellen Situation und ihrer weiteren Geschäftsentwicklung zu berücksichtigen sind. Insbesondere hat die Emittentin nach dem 31. Dezember 2024 im Zusammenhang mit der Beendigung früherer Beteiligungen an alternativen Investmentfonds Forderungen gegenüber diesen Fonds erworben. Die betreffenden Beteiligungen bestanden zu diesem Zeitpunkt nicht mehr. Aus dem Erwerb dieser Forderungen gegenüber den Investmentfonds Swapabwicklung SCI 4, Wölbern Development GmbH & Co. KG und 66. IFH KG haben sich für die Emittentin sonstige Erträge in Höhe von insgesamt über EUR 4 Mio. ergeben. Diese Erträge haben die Ertragslage der Emittentin im Berichtszeitraum wesentlich positiv beeinflusst. Es handelt sich hierbei um nicht regelmäßig wiederkehrende Erträge.

Darüber hinaus hat sich die Vermögensstruktur der Emittentin infolge der Veräußerung einzelner Beteiligungen und der Fokussierung auf verbleibende Investments verändert. Die Emittentin hält derzeit noch Beteiligungen an einzelnen alternativen Investmentfonds. Eine dieser Beteiligungen betrifft den alternativen Investmentfonds „Paribus Sylt Hotel Windrose“ SCM Capital GmbH & Co. KG Renditefonds VIII – Sylt Hotel Windrose. Dieser Fonds soll nach derzeitigem Stand planmäßig im Jahr 2026 liquidiert werden. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht die Beteiligung der Emittentin zwar noch fort; weitere Auszahlungen aus dieser Beteiligung werden jedoch nicht erwartet. Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass dieser Fonds künftig einen wesentlichen Beitrag zur Ertragslage der Emittentin leisten wird.

Abgesehen von den vorstehend dargestellten Sachverhalten sind der Emittentin derzeit keine weiteren wesentlichen Trends, Unsicherheiten, Verpflichtungen oder Ereignisse bekannt, die mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen wesentlichen Einfluss auf ihre künftige Finanz-, Vermögens- oder Ertragslage haben könnten.

V. RISIKOFAKTOREN

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Nachstehend sind nur diejenigen Risiken beschrieben, die für die Gesellschaft und/oder die Wertpapiere spezifisch sind und im Hinblick auf eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Die Einschätzung der Emittentin zur Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus der Relation der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt (die einzelnen Kategorien sind durch die Gliederungsebenen „1.“, „2.“, „3.“ usw. gekennzeichnet). Nach Einschätzung der Emittentin werden in den nachfolgenden Kategorien jeweils die wesentlichsten Risikofaktoren (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) zuerst genannt. Die weiteren Risikofaktoren in der jeweiligen Kategorie sind ebenfalls in der Reihenfolge der Wesentlichkeit aufgeführt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der Kategorien aus.

1. Risiken im Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell der Emittentin

a) Insolvenz von Investmentfonds Berlin Technologiezentrum, keine Kapitalgarantie

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit plant die Emittentin, den Nettoemissionserlös vollständig in Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu investieren. Die Emittentin trägt somit das Risiko der Insolvenz dieses Immobilienfonds. Dieses Risiko ist besonders ausgeprägt, da der vorgenannte Immobilienfonds nur eine Immobilie besitzt und nicht den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 KAGB einhält. Er verfügt über keine weiteren Vermögensgegenstände.

Kommt es zur Insolvenz des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Emittentin haben. Die Ansprüche der Emittentin gegenüber diesem Immobilienfonds sind nicht besichert und im Insolvenzfall gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger nachrangig. Dies bedeutet, dass die Forderungen der Emittentin erst bedient werden, nachdem die Ansprüche vorrangiger Gläubiger befriedigt wurden. Im schlimmsten Fall könnten die Forderungen der Emittentin vollständig ausfallen.

Da für die Anlagen in den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sowie dessen Investition in die Immobilie keine Kapitalgarantie oder Einlagensicherung besteht, trägt die Emittentin das Risiko, dass sich ihre Erträge verringern oder vollständig ausbleiben. Dies könnte zu einer vollständigen Abschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum

führen. Eine solche Entwicklung könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere hinsichtlich Zinszahlungen und Rückzahlungen, in der erwarteten Höhe oder überhaupt nachzukommen. Im Extremfall könnte dies für Anleger zu einem vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

b) Längerfristige Bindung der Emittentin an den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sowie Refinanzierungs- und Verlängerungsrisiko der Schuldverschreibungen

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit beabsichtigt die Emittentin, den Nettoemissionserlös für den Erwerb einer Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu verwenden. Diese Beteiligung ist auf eine langfristige Haltedauer ausgelegt. Das geplante Ende der Beteiligungsperiode des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist derzeit auf den 31. Dezember 2036 festgelegt. Die Laufzeit des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum kann durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages bis zum 31. Dezember 2040 verlängert werden.

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum durch die Emittentin ist während der Laufzeit ausgeschlossen. Die Emittentin hat daher grundsätzlich keine Möglichkeit, ihre Investition vor Ablauf der Laufzeit oder einer etwaigen Verlängerung zurückzufordern. Auch nach Ablauf der Laufzeit oder einer etwaigen Verlängerung besteht keine Garantie, dass die Emittentin den eingesetzten Beteiligungsbetrag vollständig oder überhaupt zurückerhält.

Demgegenüber haben die Schuldverschreibungen eine Grundlaufzeit von vier Jahren und sind zum 20. März 2030 zur Rückzahlung fällig. Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Emittentin den Endfälligkeitstag der Schuldverschreibungen einseitig um bis zu 24 Monate, längstens bis zum 20. März 2032, verlängern kann. Nach Ablauf dieses Zeitpunkts ist die Emittentin verpflichtet, die Schuldverschreibungen vollständig zurückzuzahlen.

Da die Laufzeit der Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum deutlich über die maximale Laufzeit der Schuldverschreibungen hinausgeht, besteht ein Laufzeitunterschied zwischen der Mittelverwendung der Emittentin und ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen. Die Emittentin ist daher darauf angewiesen, die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum ursprünglichen Endfälligkeitstag oder spätestens zum verlängerten Endfälligkeitstag aus anderen Finanzierungsquellen (insbesondere durch Refinanzierung, Umschuldung oder Aufnahme weiterer Fremdmittel) sicherzustellen.

Es besteht das Risiko, dass der Emittentin eine solche Refinanzierung nicht, nicht rechtzeitig oder nur zu wirtschaftlich nachteiligen Bedingungen gelingt. Gründe hierfür können unter anderem eine ungünstige Entwicklung der Kapitalmärkte, eine Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage

der Emittentin oder des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum oder regulatorische bzw. marktbedingte Einschränkungen sein.

Sowohl die Entscheidung über eine Verlängerung der Laufzeit des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum als auch die Entscheidung über eine Verlängerung der Laufzeit der Schuldverschreibungen liegen nicht im Einflussbereich der Anleger. Die Anleger haben weder ein Mitspracherecht noch ein Widerspruchsrecht gegen entsprechende Entscheidungen und können insbesondere nicht verlangen, dass die Schuldverschreibungen vor dem jeweils maßgeblichen Endfälligkeitstag zurückgezahlt werden.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, die erforderlichen Mittel zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Fälligkeitszeitpunkt bereitzustellen, kann dies dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere die Rückzahlung des Anleihekaptals und gegebenenfalls fällige Zinszahlungen, nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Für die Anleger besteht in diesem Fall das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Kapitals.

c) Risiko der Fehleinschätzung des Verkehrswerts einer Immobilie beim Erwerb einer Beteiligung an einem Investmentfonds

Es besteht das Risiko, dass der Verkehrswert der vom Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gehaltenen Immobilie beim Erwerb der Beteiligung fehlerhaft eingeschätzt wird. Wertbildende Faktoren sind insbesondere die allgemeine Situation am Immobilienmarkt, die Entwicklung des jeweiligen Immobilienstandortes, die Vermietungssituation, die Laufzeit der Mietverträge, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete sowie der bauliche und technische Zustand des Gebäudes.

Eine falsche Bewertung der Fondsimmoblie kann auf unzureichenden oder ungenauen Informationen, einer unzureichenden Marktanalyse oder einer fehlerhaften Einschätzung der zukünftigen Wertentwicklung beruhen. In solchen Fällen kann der tatsächliche Wert der Fondsimmoblie wesentlich von der ursprünglichen Bewertung abweichen, was zu einer Überbewertung der Beteiligung der Emittentin am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum führen kann.

Eine Fehleinschätzung des Verkehrswerts der Fondsimmoblie kann dazu führen, dass der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nicht ausreichende Einnahmen erzielt, um Ausschüttungen an die Emittentin vorzunehmen. Darüber hinaus kann dies zur Folge haben, dass ein Erlös aus einer späteren Veräußerung der Fondsimmoblie nicht oder nur in geringerem als erwartetem Umfang und/oder später als erwartet anfällt. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere in Bezug auf Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekaptals, in der geplanten Höhe oder überhaupt zu erfüllen.

d) Risiko aufgrund der Eingehung von Minderheitsbeteiligungen

Die Emittentin plant, den Nettoemissionserlös aus der Anleihe für den Erwerb einer Minderheitsbeteiligung mit einer maximalen Beteiligungsquote von 30 % am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu verwenden. Aufgrund dieser Minderheitsbeteiligung besteht das Risiko, dass die Emittentin in der Gesellschafterversammlung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum von anderen Gesellschaftern überstimmt wird und daher Beschlüsse gefasst werden können, die nicht der Interessenlage der Emittentin entsprechen (z. B. hinsichtlich Beschlüssen über Entnahmen, Ausschüttungen, Laufzeitverlängerungen oder sonstige wesentliche Maßnahmen).

Entscheidungen, die auf Ebene des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum getroffen werden und sich negativ auf dessen Finanz- und Ertragslage auswirken, können dazu führen, dass Zahlungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin geringer ausfallen als erwartet oder ganz ausbleiben. In diesem Fall erzielt die Emittentin geringere oder im schlimmsten Fall keine Einnahmen aus ihrer Beteiligung.

Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere in Bezug auf Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekapitals, nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen kann.

e) Risiko, dass Erträge aus der Liquidation des Investmentfonds nicht, geringer oder später als erwartet erzielt werden

Die Emittentin verfolgt die Strategie, ihre Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nach Ablauf der Laufzeit sowie etwaiger Laufzeitverlängerungen aufzulösen und zu liquidieren. Die Fondsimmoblie soll dabei gewinnbringend veräußert werden. Die Veräußerbarkeit der Fondsimmoblie sowie die dabei erzielbaren Erlöse hängen jedoch von zahlreichen Faktoren ab, insbesondere von der Marktentwicklung, der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Mietverträgen sowie der Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien.

Es besteht das Risiko, dass die Fondsimmoblie nicht oder erst verspätet veräußert werden kann oder dass der erzielte Verkaufserlös niedriger ausfällt als ursprünglich prognostiziert. Zudem können externe wirtschaftliche oder regulatorische Entwicklungen den Verkaufsprozess erschweren. Sollte kein Käufer gefunden werden oder sollte die Veräußerung unter ungünstigeren Bedingungen als erwartet erfolgen, könnte dies zu geringeren oder verspäteten Rückflüssen an die Emittentin führen.

Darüber hinaus hängen der Zeitpunkt sowie die Konditionen der Veräußerung nicht allein von den Interessen der Emittentin ab, sondern maßgeblich von den Entscheidungen der Geschäftsführung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, die andere Prioritäten verfolgen könnte. Dies kann zu Verzögerungen bei der Veräußerung oder zu von den Erwartungen der Emittentin abweichenden Verkaufspreisen führen.

Ferner besteht die Möglichkeit, dass nicht die Fondsimmoblie selbst, sondern Beteiligungen an einer etwaigen künftigen Objektgesellschaft veräußert werden. In diesem Fall könnten der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und damit mittelbar auch die Emittentin für unbekannte oder erst später auftretende Mängel der Immobilie, wie Rechts- oder Baumängel, Mängel am Grundstück oder eine unsachgemäße Planung, haftbar gemacht werden.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass ein Käufer der Fondsimmoblie oder von Anteilen an einer Objektgesellschaft kurzfristig ausfällt und den vereinbarten Kaufpreis nicht oder nicht vollständig entrichtet. Dadurch könnten für den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nicht kalkulierte finanzielle Nachteile entstehen.

Sollten sich diese Risiken realisieren, könnte dies dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des investierten Kapitals, nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen kann. Im schlimmsten Fall könnte dies zu einem vollständigen Verlust des von den Anlegern investierten Kapitals führen.

f) Abhängigkeit von bestimmten Schlüsselpersonen / Interessenkonflikte

Die Emittentin wird von zwei Geschäftsführern, Herrn Dr. Christopher Schroeder und Herrn Dr. Georg Reul, geleitet. Beide verfügen über Kenntnisse, Erfahrungen und geschäftliche Kontakte, die für die Geschäftstätigkeit der Emittentin von Bedeutung sind. Ungeachtet der Besetzung der Geschäftsführung mit zwei Personen kann der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin in erheblichem Umfang von der Verfügbarkeit einzelner Schlüsselpersonen abhängen. Sollte einer der Geschäftsführer der Emittentin künftig nicht oder nicht im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Emittentin relevantes Know-how, Marktkennntnisse oder bestehende geschäftliche Beziehungen nicht oder nur eingeschränkt erhalten bleiben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Suche nach geeignetem Ersatz mit zeitlichen Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten verbunden wäre. Dies könnte sich nachteilig auf die operative Tätigkeit und die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin auswirken.

Darüber hinaus hält der einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Christopher Schroeder, mittelbar über die von ihm beherrschte Paribus Holding GmbH & Co. KG 100 % der Anteile und Stimmrechte an der Emittentin. Damit besteht eine vollständige wirtschaftliche und personelle Kontrolle der Emittentin durch eine einzige natürliche Person. Diese Verflechtung kann zu Interessenkonflikten führen: Herr Dr. Schroeder ist sowohl für die Geschäftsführung der Emittentin verantwortlich als auch wirtschaftlich mittelbar an deren Gesellschafterin beteiligt. Entscheidungen, die aus Sicht der Emittentin und ihrer Gläubiger objektiv zu treffen wären, könnten im Einzelfall auch von persönlichen, gesellschaftsrechtlichen oder wirtschaftlichen Interessen des Gesellschafters bzw. Geschäftsführers beeinflusst werden. Insbesondere in Situationen, in denen es zu Interessenkollisionen

zwischen den Belangen der Emittentin (z. B. Sicherstellung der Liquidität zur Bedienung von Anlegeransprüchen) und den persönlichen Interessen des Gesellschafters (z. B. Einflussnahme auf Unternehmensentscheidungen oder konzerninterne Maßnahmen) kommt, besteht das Risiko einer nicht interessengerechten Unternehmensführung. Solche Interessenkonflikte können sich negativ auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin auswirken.

Innerhalb der Paribus-Gruppe bestehen darüber hinaus personelle und organisatorische Verflechtungen, die potenziell Interessenkonflikte begründen können. Herr Dr. Christopher Schroeder ist als Aufsichtsratsvorsitzender der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter der CSB Beteiligungen GmbH u. a. an der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und der Objektgesellschaft PTB, der geschäftsführenden Kommanditistin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sowie der Paribus Trust GmbH beteiligt. Herr Dr. Georg Reul ist zudem Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Aufgrund dieser personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen in bestimmten Fällen neben den Interessen der Emittentin auch Interessen anderer Gesellschaften der Gruppe oder Interessen von Investmentvehikeln berücksichtigen. Dies kann insbesondere dann relevant werden, wenn Leistungen innerhalb der Gruppe erbracht werden, Entscheidungen über Transaktionen vorbereitet oder umgesetzt werden oder Zielkonflikte zwischen verschiedenen Beteiligten bestehen.

Sollten sich diese Risiken realisieren, könnte dies zu finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen, insbesondere durch mangelnde Unabhängigkeit in Entscheidungsprozessen oder wirtschaftlich nachteilige Transaktionen. Infolgedessen könnte die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des investierten Kapitals, nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen.

g) Risiko aufgrund des Einzahlungsverzugs anderer Fonds-Anleger

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum befindet sich bis zum 31. Dezember 2026 in der Platzierungsphase. Das Konzept sieht die Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von mindestens EUR 66,5 Mio. bis zu diesem Zeitpunkt vor.

Sollten andere Fonds-Anleger ihre Einlage verspätet oder nicht in voller Höhe einzahlen, besteht das Risiko, dass sie ganz oder teilweise aus dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ausgeschlossen werden. Ein solcher Ausschluss könnte die wirtschaftlichen Ergebnisse des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum beeinträchtigen und dadurch auch die Auszahlungen an die verbleibenden Fonds-Anleger und damit mittelbar an die Emittentin negativ beeinflussen.

Falls eine größere Anzahl von Fonds-Anlegern oder ein Fonds-Anleger mit einer überproportional hohen Einlage seine Zahlung nicht, nicht vollständig oder verspätet leistet, besteht zudem das Risiko, dass der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zahlungsunfähig wird. Dies könnte dazu führen,

dass die Emittentin ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert. Eine solche Entwicklung könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin auswirken und ihre Fähigkeit beeinträchtigen, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekaptals, zu erfüllen.

h) Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)

Die von der Emittentin künftig gehaltenen Anteile am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit übertragbar, jedoch nur nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (§§ 21 ff.). Die freie Handelbarkeit der Anteile ist daher eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sowie – bei Treugebern – zusätzlich die Zustimmung der Treuhandkommanditistin voraus.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Anteile am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im Falle eines Liquiditätsbedarfs nicht oder nur mit Preisabschlägen veräußern kann. Ferner besteht für diese Anteile kein geregelter Zweitmarkt, vergleichbar mit einer Wertpapierbörse, sodass es für die Emittentin schwierig sein kann, überhaupt einen Käufer für die Anteile zu finden.

Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines Liquiditätsbedarfs auf Ebene der Emittentin eine Veräußerung der Anteile am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gar nicht, nur zu einem Preis unterhalb des aktuellen Werts oder nur mit zeitlicher Verzögerung erfolgen kann.

Diese Umstände können sich nachteilig auf die Emittentin auswirken und im schlimmsten Fall bis zu einem vollständigen Verlust des von den Anlegern investierten Kapitals führen.

i) Liquiditätsanlagen und Derivate

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum das Kommanditkapital ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements kurzfristig in Geldmarktinstrumente oder Bankguthaben oder zu Absicherungszwecken in Derivate anlegen.

Bei einer Investition in Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Vergleich zu einer direkten Anlage in Immobilien nur geringere Renditen erzielt. Zudem besteht bei verzinslichen Anlagen das Risiko, dass keine Rentabilität oder sogar Verluste entstehen. Dies gilt insbesondere in einem Niedrigzinsumfeld, in dem auch Negativzinsen anfallen können.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei denen der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum Liquiditätsanlagen tätigt, insolvent werden.

In diesem Fall könnte ein Teil oder die Gesamtheit der investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen, was sich negativ auf die Mittelrückflüsse an die Emittentin auswirken könnte.

Besondere Risiken bestehen zudem bei der Verwendung von Derivaten zu Absicherungszwecken. Derivate können mit erheblichen Verlustrisiken und hoher Volatilität verbunden sein, sodass es zu unerwarteten finanziellen Einbußen kommen kann.

Diese Risiken können sich negativ auf die Mittelrückflüsse an die Emittentin auswirken und im schlimmsten Fall bis zu einem vollständigen Verlust des von den Schuldverschreibungsanlegern eingesetzten Kapitals führen.

2. Risiken in Bezug auf den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum

a) Platzierungs- und Liquidationsrisiko des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bei nicht erreichtem Zeichnungsvolumen

Die Emittentin plant, den Nettoemissionserlös aus der prospektgegenständlichen Anleihe in den Erwerb einer Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu investieren. Die Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hält mittelbar ausschließlich das Büro- und Verwaltungsgebäude in Berlin, Wohlrabedamm 15, 13629 Berlin als Vermögenswert und erzielt Erträge ausschließlich aus den Mieteinnahmen dieses Objekts.

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum befindet sich bis zum 31. Dezember 2026 in der Platzierungsphase. Die Platzierungsphase wurde aufgrund des herausfordernden vertrieblichen Umfeldes mehrfach verlängert – zunächst im Dezember 2024 von ursprünglich 31. Dezember 2024 auf 31. Dezember 2025 und sodann durch Gesellschafterbeschluss vom 8. Dezember 2025 auf den 31. Dezember 2026. Das Konzept sieht die Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von mindestens EUR 66,5 Mio. bis zu diesem Zeitpunkt vor. Ohne Platzierung und Einzahlung des erforderlichen Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 kann gemäß dem Darlehensvertrag mit der langfristig finanzierenden Bank die letzte Teiltranche des Darlehens in Höhe von EUR 21.000.000 nicht valuiert werden. Sollte diese Kapitalisierung nicht erreicht werden, ist die geschäftsführende Kommanditistin durch die Vorratsbeschlüsse vom 17. Dezember 2022 ermächtigt, die Fondsimmobilie ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu einem Mindestverkaufspreis von EUR 135 Mio. zu veräußern.

Soweit die nach dem Verkauf der Immobilie noch vorhandene Liquidität nach Bedienung aller Verbindlichkeiten – insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen für die Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern sowie aus Fremdfinanzierungen – nicht ausreicht, kann dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin eingesetzten Kapitals führen. Die Folge wäre, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere die Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekaptals, möglicherweise nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen kann. Dies könnte zu einem

teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Anlegern in die Schuldverschreibungen investierten Kapitals führen.

b) Fremdkapitalrisiko auf Ebene des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und der Objektgesellschaft PTB

Für den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum dürfen nach Maßgabe der Anlagebedingungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum Kredite aufgenommen und Vermögensgegenstände belastet werden.

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und die Objektgesellschaft PTB haben gemeinsam als gesamtschuldnerische Darlehensnehmer einen langfristigen Darlehensvertrag in Höhe von insgesamt EUR 81 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2034 mit Zinsbindung bis Ende 2034 und ist endfällig zu tilgen. Durch dieses Darlehen wurden die zuvor auf Ebene der Objektgesellschaft PTB bestehenden Darlehensverbindlichkeiten (ein Geldmarktkredit in Höhe von ursprünglich rund EUR 21.251.000,00 sowie ein Kontokorrentkredit von EUR 15 Mio.) refinanziert.

Das Darlehen verteilt sich wie folgt auf die beiden Darlehensnehmer:

- Auf Ebene der Objektgesellschaft PTB sind EUR 39 Mio. zu valutieren. Diese Mittel dienen überwiegend der Ablösung der vorgenannten Altverbindlichkeiten sowie der Betriebsmittelfinanzierung.
- Auf Ebene des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sind EUR 42 Mio. zu valutieren, wobei eine letzte Teiltranche in Höhe von EUR 21.000.000 erst nach erfolgreicher Platzierung und Einzahlung des erforderlichen Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 (siehe hierzu auch das Risiko unter V.2. lit. a) abgerufen werden kann. Aus dieser Teiltranche erfolgt plangemäß die Tilgung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber den ausgeschiedenen Altanlegern (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben).

Mithin besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung der letzten Teiltranche kommt, was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hat und bis zur Insolvenz des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum reichen kann, da die Zahlung der Positionen der Mittelverwendungsrechnung ohne diese Fremdfinanzierung mangels hinreichender Liquidität dann nicht möglich ist. Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung beider Darlehensnehmer würde sich eine solche Situation auch unmittelbar nachteilig auf die Objektgesellschaft PTB auswirken. Die Immobilie müsste in diesem Fall ggf. verkauft werden.

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zu zahlen. Da das Zinsniveau bei Fixierung des Festzinssatzes grundsätzlich ähnlich hoch wie derzeit

war, ist mit einer entsprechend hohen Vorfälligkeitsentschädigung zu rechnen, die die Auszahlungen an die Emittentin reduzieren würde.

Eine Fremdkapitalaufnahme ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Vertragsverletzungen unter einem Darlehensvertrag können für den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nachteilige Auswirkungen bis hin zur Kündigung des Vertrages durch die Bank haben. Der abgeschlossene Darlehensvertrag enthält marktübliche Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Eine Verletzung dieser Finanzkennzahlen könnte nach entsprechender Nachbesserungsfrist zur Kündigung des Darlehensvertrages und damit zur unmittelbaren Rückzahlungsverpflichtung führen. Insbesondere auch wenn der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum fällige Tilgungs- und Zinszahlungen nicht bedienen kann, droht die Kündigung des Darlehensvertrages und, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Refinanzierung dargestellt werden kann oder sonstige Liquidität zur Rückzahlung der in Anspruch genommenen Darlehen nicht zur Verfügung steht, der Eintritt eines Insolvenzgrundes und damit die Insolvenz des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum. Sofern es zu einer vorzeitigen Kündigung des Darlehensvertrages kommt und/oder eine Refinanzierung nicht möglich ist, kann ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie notwendig werden, bei dem ggf. nur ein niedrigerer Verkaufserlös als geplant erzielt werden kann.

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hat für das Darlehen bankübliche Sicherheiten bestellt. Dies umfasst insbesondere die Verpfändung der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft PTB sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Versicherungsverträgen und aus dem Mietvertrag. Auf Ebene der Objektgesellschaft PTB wurden zur Besicherung des Darlehens brieflose Grundschulden nebst Zinsen auf der Fondsimmoblie eingetragen. Die Bestellung von Sicherheiten ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass im Falle einer Sicherheitenverwertung diese nur unter Marktpreis verwertet werden können. Ein möglicher Verkauf der Immobilie ist weiterhin erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierende Bank möglich, was zu einer Verzögerung einer möglichen Transaktion führen kann. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände kann sich negativ auf die Emittentin auswirken und bis hin zum Totalverlust des vom Anleger in die Schuldverschreibung investierten Kapitals führen.

Auch nach Rückzahlung des langfristigen Darlehens Ende 2034 ist sowohl auf Ebene des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum als auch auf Ebene der Objektgesellschaft PTB ggf. eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Es besteht das Risiko, dass eine solche Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als ursprünglich kalkuliert abgeschlossen werden kann (Anschlussfinanzierungsrisiko). Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung des bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank. Eine Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaft PTB ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Insofern gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Im schlimmsten Fall könnten diese Umstände zu einem vollständigen Verlust des von den Anlegern in die Schuldverschreibung investierten Kapitals führen.

c) Liquiditätsrisiko

Die Investition in den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist ein langfristiges Engagement. Das geplante Ende der Beteiligungsperiode des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist auf den 31. Dezember 2036 festgelegt und kann durch Gesellschafterbeschluss sowie mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages bis zum 31. Dezember 2040 verlängert werden. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum kann anstehende Zahlungen nur leisten, wenn er über ausreichend liquide Mittel verfügt. Auch Auszahlungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Anleger können erst erfolgen, wenn die nötigen liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Der Eintritt von nicht vorhergesehenen Umständen wie auch die Realisierung von Risiken, wie die in diesem Kapitel beschriebenen wesentlichen Risiken, können dazu führen, dass dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum vorübergehend oder dauerhaft keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Bei dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum können Liquiditätsprobleme beispielsweise auch dadurch eintreten, dass sich Anleger von ihrer Beteiligung an dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum – zum Beispiel durch die Ausübung von bestehenden Widerrufsrechten – lösen.

Auch vertragliche oder andere Regelungen können dazu führen, dass in einzelnen oder mehreren Jahren keine Auszahlungen geleistet werden können.

Kann der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum fällige Zahlungsverpflichtungen mangels Liquidität nicht erfüllen, kann dies bis zur Insolvenz des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum führen. Im schlimmsten Fall könnte dies zu einem vollständigen Verlust des von den Anlegern in die Schuldverschreibung investierten Kapitals führen.

d) Wechsel in der Gesellschafterstruktur der Objektgesellschaften

Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hält gegenwärtig rund 94,8 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB. Die anderen rund 5,2 % der Anteile an der Objektgesellschaft PTB werden von der Objektgesellschaft TBV gehalten, die zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft PTB ist. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hält rund 94,9 % der Anteile an der Objektgesellschaft TBV. Die verbleibenden Anteile an der Objektgesellschaft TBV in Höhe von rund 5,1 % werden von Dritten gehalten. Alle Gesellschafter der Objektgesellschaft PTB können die Objektgesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündigen. Alle Gesellschafter der Objektgesellschaft TBV können die Objektgesellschaft nur außerordentlich aus wichtigem Grund (fristlos) kündigen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die jeweiligen Minderheitsgesellschafter zu zukünftigen Zeitpunkten ihre Anteile an einer Objektgesellschaft veräußern wollen. Die Prognoserechnungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gehen nicht davon aus, dass die Objektgesellschaften während der

Prognoselaufzeit Abfindungsguthaben an ausscheidende Gesellschafter zahlen. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, müsste das zu zahlende Abfindungsguthaben aus Eigen- oder Fremdmitteln finanziert werden. Den dann in den Folgejahren erhöhten Anteilen der verbleibenden Gesellschafter an den Ergebnissen der Objektgesellschaften stehen zusätzliche Mittelabflüsse zur Bedienung des erhöhten Eigen- oder Fremdkapitals gegenüber. Es besteht das Risiko, dass bei einer prognosegemäßen Restlaufzeit keine vollständige Kompensation stattfindet und sich im Ergebnis die Auszahlungen an die Emittentin bzw. die Anleger der Schuldverschreibungen vermindern.

3. Risiken in Bezug auf die Immobilien

a) Risiko durch Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Büroimmobilien

Die Emittentin plant, in den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu investieren, der das Technologiezentrum Berlin, Wohlrabedamm 15, Berlin hält. Der Wert dieser Immobilie ist in erheblichem Maße von den geltenden und künftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Büroimmobilien in Deutschland abhängig.

Im Bereich der Büroimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, insbesondere im Umweltrecht und im Bereich der Energieeffizienz. Dazu gehören unter anderem:

- Neue Regelungen zum Energieausweis,
- Das Energiekonzept der Bundesregierung im Hinblick auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland,
- Die Vorgaben aus dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Die Reform dieser Gesetze durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. November 2020 in Kraft trat und dessen Vorgaben regelmäßig überprüft und angepasst werden.

Zudem bestehen auf Bundes- und Landesebene Initiativen zur Einführung zusätzlicher Vorschriften für Sanierungen und Neubauten.

Auch künftig kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Vorgaben – insbesondere in den Bereichen:

- Mieterschutz,
- Brandschutz,
- Umweltschutz (z. B. Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung),
- Schadstoffrecht (z. B. Asbestvorschriften) oder
- steuerliche und regulatorische Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen

könnte zu zusätzlichen Kosten, Sanierungs- oder Anpassungspflichten für den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum führen. Dies kann die Rentabilität des Projektes erheblich negativ beeinflussen und sich damit nachteilig auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken.

Jeder der vorgenannten Faktoren könnte dazu führen, dass die Ausschüttungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin und/oder die Liquidationserlöse sinken, ganz ausbleiben oder jedenfalls nicht die von der Emittentin bzw. den Anlegern erwarteten Höhen erreichen.

Die Folge wäre, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekapitals, möglicherweise nicht oder nicht in der erwarteten Höhe erfüllen kann.

b) Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung

Die Fondsimmoblie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum soll planmäßig am Ende der Laufzeit des Immobilienfonds veräußert werden. Für die Veräußerung von Immobilien besteht keine Börse und kein vergleichbar geregelter Markt, und die Wertentwicklung von Immobilien ist nur eingeschränkt vorhersehbar. Im Fall einer Veräußerung können speziell im Grundbesitz liegende Risiken (wie zum Beispiel die Nichtveräußerbarkeit der Immobilie, Leerstände, Verkaufspreisrückgänge oder -ausfälle, Mietrückstände oder -ausfälle) unmittelbar oder mittelbar zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und mithin auf die Ertragslage der Emittentin führen.

Generell unterliegen Immobilienpreise Schwankungen, beispielsweise aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungen wie dem Zinsniveau, und der Wert einer Immobilie kann auch sinken. Der Markt für Büroimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren in einem herausfordernden Umfeld befunden, insbesondere aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und eines schwächeren konjunkturellen Umfelds. Solche Entwicklungen können sich auch künftig negativ auf die Verkehrswerte von Büroimmobilien auswirken.

Auch könnten die baulichen Verhältnisse der Fondsimmoblie beziehungsweise die bestehende Nutzungsart den potenziellen Käuferkreis einschränken. Die zukünftige Wertentwicklung der Fondsimmoblie wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst, insbesondere durch die Höhe der tatsächlich erzielten Mieteinnahmen und die Bonität der Mieter, den Standort und dessen Entwicklung, die Bau- und Grundstücksqualität, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die Baupreisentwicklung, die allgemeine Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung sowie mögliche Änderungen steuerlicher oder sonstiger rechtlicher Rahmenbedingungen.

Der Verkaufspreis gewerblich genutzter Immobilien hängt insbesondere davon ab, ob die Immobilie im vermieteten Zustand veräußert wird, welche Mieten (Jahresnettokaltmieten) mit den Mietern vereinbart

sind oder vereinbart werden können und zu welchem Verkaufsfaktor (Multiplikator der Jahresnettokaltmiete) die Immobilie veräußert werden kann. Zudem besteht stets das Risiko einer Rezession oder eines allgemein ungünstigen Marktumfelds, wodurch es schwieriger sein kann, Erwerber für Immobilien zu finden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Veräußerung der Fondsimmoblie überhaupt nicht, nur zu einem unter dem kalkulierten Verkaufswert liegenden Preis oder nur mit zeitlicher Verzögerung erfolgen kann.

Es besteht ferner das Risiko, dass die Fondsimmoblie – insbesondere aus Liquiditätsgründen – vorzeitig veräußert werden muss. Eine solche vorzeitige Veräußerung kann sich negativ auf den erzielbaren Verkaufspreis auswirken, insbesondere wenn sie in einem ungünstigen Marktumfeld erfolgt.

Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann dazu führen, dass die Ausschüttungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin sinken oder ausbleiben, was sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken kann. In der Folge kann es zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Zahlungen der Emittentin an die Schuldverschreibungsanleger kommen.

c) Risiko aus der Beauftragung externer Dienstleister

Das wirtschaftliche Ergebnis des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum hängt unter anderem von den Erfahrungen, der Leistungsfähigkeit und der Zuverlässigkeit der von ihm beauftragten externen Dienstleister ab. Dies betrifft insbesondere Dienstleister, die mit der Verwaltung, der Instandhaltung oder der Instandsetzung der Fondsimmoblie beauftragt sind.

Der jeweils vertraglich geschuldete Leistungsumfang dieser Dienstleister umfasst regelmäßig nicht außergewöhnliche oder nicht vorhersehbare Maßnahmen. Solche Maßnahmen können gesondert in Rechnung gestellt werden und zu zusätzlichen, nicht kalkulierten Kosten führen. Die in internen Kalkulationen angesetzten Kosten könnten insbesondere dann überschritten werden, wenn Störungen häufiger als erwartet auftreten oder deren Beseitigung mit einem erhöhten technischen oder zeitlichen Aufwand verbunden ist.

Es besteht zudem das Risiko, dass externe Dienstleister oder von diesen beauftragte Subunternehmer nicht in der Lage sind, die vertraglich vereinbarten Leistungen in der geschuldeten Qualität, innerhalb der vorgesehenen Fristen oder überhaupt zu erbringen. Auch Vertragsverletzungen durch externe Dienstleister können dazu führen, dass die Fondsimmoblie nicht ordnungsgemäß instandgehalten oder bewirtschaftet wird und hierdurch zusätzlicher Investitions- oder Sanierungsbedarf entsteht.

Im Fall der Insolvenz eines externen Dienstleisters kann es darüber hinaus zu Informationsverlusten, organisatorischen Problemen und zeitlichen Verzögerungen kommen, die wiederum unvorhersehbare Mehrkosten verursachen können. Ferner besteht das Risiko, dass externe Dienstleister andere, ebenfalls von ihnen betreute Immobilien bevorzugt behandeln und die Fondsimmoblie nachrangig betreut wird.

Sollten Verträge mit externen Dienstleistern auslaufen oder wirksam gekündigt werden, besteht das Risiko, dass Ersatzverträge nur zu ungünstigeren Konditionen oder zu höheren Kosten abgeschlossen werden können.

Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum auswirken. In der Folge können sich die Auszahlungen an die Emittentin verringern oder ganz ausbleiben. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen kann.

d) Genehmigungsriskien hinsichtlich der Fondsimmoblie

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung der Fondsimmoblie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sind öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich, darunter beispielsweise Baugenehmigungen. Auch mögliche oder geplante Revitalisierungen der Fondsimmoblie können die Einholung entsprechender behördlicher Genehmigungen erforderlich machen.

Selbst wenn für die Fondsimmoblie bereits die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden, besteht das Risiko, dass diese erfolgreich angefochten, von der zuständigen Behörde zurückgenommen oder aus Rechtsgründen unwirksam sind.

Zudem kann während der laufenden Nutzung der Fondsimmoblie nicht ausgeschlossen werden, dass Behörden zusätzliche Genehmigungen verlangen oder nachträglich Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlassen.

Diese Umstände können zu Einschränkungen der Nutzung oder der Vermietung der Fondsimmoblie oder im Extremfall zu deren vollständiger Einstellung führen und dadurch zu verringerten Einnahmen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum beitragen. Darüber hinaus können unvorhergesehene Kosten für die Neu- oder Wiedererlangung von Genehmigungen entstehen.

Die Verwirklichung dieser Risiken kann dazu führen, dass die Ausschüttungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin sinken oder ausbleiben, was sich wirtschaftlich negativ auf die Emittentin auswirken kann. In der Folge kann es zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Zahlungen der Emittentin an die Schuldverschreibungsanleger kommen.

e) Risiko von Modernisierungs-/ Revitalisierungskosten

In Bezug auf die Fondsimmoblie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum im Wohlrabedamm 15 in Berlin sind die Objektgesellschaft PTB Projektentwicklungsgesellschaft Technologiepark Berlin GmbH & Co. KG als Eigentümerin und Vermieterin sowie die Mieterin BSH Hausgeräte GmbH für den

im August 2026 beginnenden neuen Mietvertrag übereingekommen, dass verschiedene im Mietvertrag geregelte Modernisierungs- und Optimierungsmaßnahmen („CapEx-Maßnahmen“) durchgeführt werden sollen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die Energieoptimierung des Gebäudes (unter anderem die Errichtung einer Geothermie- und Photovoltaikanlage) sowie die Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung (insbesondere Aufzugstechnik, Gebäudeleittechnik und Sprinkleranlage).

Die Kosten der CapEx-Maßnahmen trägt die Objektgesellschaft PTB als Eigentümerin und Vermieterin. Zudem zahlt sie an die Mieterin einen mietvertraglich vereinbarten Geldbetrag als Incentive. Darüber hinaus sind mietvertraglich Maßnahmen zur Bürooptimierung vereinbart, welche die Mieterin auf eigene Rechnung durchführen wird.

Zwischen der Objektgesellschaft PTB und der Mieterin wurde ein Nachtrag Nr. 1 zu dem ab August 2026 laufenden Mietvertrag abgeschlossen. In diesem Nachtrag wurden Details zu Inhalt und Umfang der mietvertraglich geschuldeten CapEx-Maßnahmen auf Grundlage der fortgeschrittenen Planungen konkretisiert. Nach derzeitigem Stand ergeben sich aus dem Nachtrag keine Auswirkungen auf die ab August 2026 erwarteten Mieteinnahmen sowie keine Erhöhung des insgesamt kalkulierten CapEx-Budgets.

Zugleich wurde im Nachtrag vereinbart, dass die CapEx-Maßnahmen zur Energieoptimierung nicht bereits mit Beginn des neuen Mietvertrages vollständig umgesetzt sein müssen, sondern spätestens bis zum 31. Dezember 2026 abzuschließen sind. An die Nichteinhaltung dieser Frist sind mietvertraglich bestimmte Mietminderungsrechte der Mieterin geknüpft.

Für die Modernisierungs- und Optimierungsmaßnahmen einschließlich des Mieterincentives sind Kosten in Höhe von insgesamt rund EUR 15.136.000,00 zulasten der Objektgesellschaft PTB eingeplant, die liquiditätswirksam anfallen. Es besteht das Risiko, dass die eingeplanten Mittel nicht ausreichen, um sämtliche tatsächlich erforderlichen Maßnahmen vollständig umzusetzen. Ungeplante Mehrkosten, Verzögerungen bei der Umsetzung oder zusätzliche, bislang nicht kalkulierte Maßnahmen können dazu führen, dass weitere finanzielle Mittel erforderlich werden.

Soweit solche zusätzlichen Mittel nicht durch weitere Fremdfinanzierungen oder sonstige Finanzierungsquellen bereitgestellt werden können, müssten sie der vorhandenen Liquidität des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum entnommen werden. Dies kann die Liquiditäts- und Ertragslage des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und mittelbar auch die wirtschaftliche Situation der Emittentin nachteilig beeinflussen.

Die Verwirklichung dieser Risiken kann dazu führen, dass die Auszahlungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin sinken oder ausfallen, was sich wirtschaftlich negativ auf die Emittentin auswirken würde. In der Folge einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der

Emittentin kann es zu einer Reduzierung oder dem Ausfall von Zahlungen der Emittentin an die Schuldverschreibungsanleger kommen.

f) Risiken aus Vermietung

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Fondsimmoblie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum. Die Immobilie im Wohlrabedamm 15 in Berlin ist bis Ende 2036 fest an die BSH Hausgeräte GmbH vermietet. Ein Objektverkauf der Immobilie im Wohlrabedamm 15 in Berlin auf Basis des dann bestehenden Mietvertrages ist zwar zum Ende der Prognoselaufzeit geplant, es ist aber nicht auszuschließen, dass die Fondsimmoblie über diesen Zeitpunkt hinaus gehalten wird. Es besteht daher das Risiko, dass die über diesen Zeitpunkt hinaus prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden, etwa weil eine Anschlussvermietung nicht oder erst später als geplant zustande kommt und/oder nur zu einem Mietzins erfolgt, der unterhalb der prognostizierten Annahmen liegt.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der bestehende Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit endet, etwa aufgrund einer außerordentlichen Kündigung der Mieterin. In diesem Fall wäre der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bzw. eine Objektgesellschaft gezwungen, die Fondsimmoblie neu zu vermieten. Es besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen und/oder erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau-, Umnutzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Dies gilt insbesondere für Flächenbereiche, die bislang für spezielle Nutzungen (z. B. Labor- oder Logistiknutzungen) vorgesehen sind und nicht ohne Weiteres als Büro- oder Verwaltungsflächen genutzt werden können.

Ferner besteht das Risiko, dass bestimmte Flächen der Fondsimmoblie bei einer Anschlussvermietung nicht oder nicht vollständig in die Mietflächenberechnung einbezogen werden können. Während etwaiger Leerstandszeiten hätte der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum die Mietausfälle sowie die anfallenden Nebenkosten zu tragen. Zudem müssten die mit einer Neuvermietung verbundenen Kosten, etwa für Umbauten oder Maklervergütungen, vom Immobilienfonds getragen werden.

Der bis Ende August 2036 laufende Mietvertrag der Fondsimmoblie enthält eine Indexklausel, an die die Miete gekoppelt ist. Danach ändert sich der Mietzins jeweils zum 1. September eines jeden Jahres, erstmals zum 1. September 2027, automatisch in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland verändert hat. Es besteht das Risiko, dass diese Indexklausel nicht im vollen Umfang oder gar nicht durchgesetzt werden kann, etwa aufgrund der wirtschaftlichen oder vertraglichen Verhandlungsmacht der Mieterin oder aufgrund gesetzlicher Beschränkungen. Zudem besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Mieterhöhungen geringer ausfallen als prognostiziert oder im Falle einer dauerhaften negativen Inflation (Deflation) sogar Mietsenkungen eintreten.

Der Mietvertrag enthält darüber hinaus eine einmalige Anpassung des Mietzinses zum Mietbeginn am 15. August 2026, die sich nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen Juli 2022 und

August 2026 richtet. In der Prognoserechnung wurde insoweit eine Erhöhung von insgesamt 16,6 % unterstellt. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Entwicklung des Verbraucherpreisindex hinter diesen Annahmen zurückbleibt und die Mieterhöhung entsprechend geringer ausfällt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen nicht ausreichen, um bestehende Verbindlichkeiten zu bedienen, oder dass die Mieterin aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation bis hin zu einer Insolvenz ihren Mietzahlungspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommt. Zudem könnten aufgrund von Mängeln der Fondsimmobilie oder äußerer Einflüsse Mietminderungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend gemacht werden, was zu außergerichtlichen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen führen kann. In solchen Fällen könnte der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gezwungen sein, bestehende Verbindlichkeiten aus Liquiditätsreserven oder durch zusätzliche Fremdfinanzierung zu bedienen, was zu erhöhten Kosten und einer Verschlechterung der Ertragslage führen würde. Der Immobilienfonds und mittelbar auch die Emittentin tragen daher das Bonitäts- und Insolvenzrisiko der Mieterin.

Es besteht ferner das Risiko, dass die Mieterin ihren sonstigen vertraglichen Verpflichtungen, etwa zum Abschluss oder Aufrechterhalt von Versicherungen, nicht oder nur unvollständig nachkommt. Bei von Mietern verursachten Schäden besteht daher das Risiko, dass Versicherungsleistungen nicht oder nicht vollständig zur Verfügung stehen und Ersatzansprüche gegen die Mieterin durchgesetzt werden müssen. Entsprechendes gilt für Schäden, die durch Dritte verursacht werden.

Gemäß den Regelungen des bestehenden Mietvertrages sowie des ab August 2026 geltenden neuen Mietvertrages wurden bestimmte sogenannte CapEx-Maßnahmen, insbesondere Maßnahmen zur Energieoptimierung (unter anderem Errichtung von Geothermie- und Photovoltaikanlagen), vereinbart. Für diese Maßnahmen wurde ein Gesamtbudget von maximal netto EUR 8 Mio. vorgesehen. Die Planung und Umsetzung obliegen der Objektgesellschaft. Soweit diese Maßnahmen bis zum 31. Dezember 2026 nicht abgeschlossen sind, sieht der Mietvertrag zeitgestaffelte Mietabschläge vor, die in der Spitze bis zu EUR 3,00 pro Quadratmeter Mietfläche des Neubaus pro Monat betragen können. Entsprechende Abschläge sind auch für bestimmte weitere Maßnahmen (z. B. Aufzugstechnik, Gebäudeleittechnik und Sprinkleranlage) vorgesehen. Es besteht das Risiko, dass diese Maßnahmen nicht rechtzeitig abgeschlossen werden und infolgedessen ab 31. Dezember 2026 nur verminderte Mieteinnahmen erzielt werden.

Es besteht auch das nicht auszuschließende Risiko, dass die geplanten Energieoptimierungsmaßnahmen der Immobilie am Wohlrabedamm 15 in Berlin – hier insbesondere die Geothermieanlage – aus rechtlichen oder technischen Gründen nicht realisierbar sind. Es ist davon auszugehen, dass den in einem solchen Fall – zumindest teilweise – entfallenden Investitionen gegenüber den Planungen auch verminderte Mieteinnahmen gegenüberstehen werden.

Schließlich besteht das Risiko, dass aufgrund nicht fristgerecht abgeschlossener Instandsetzungsmaßnahmen an der Fondsimmobilie, insbesondere an der Regensielleitung des Altgebäudes, Mietminderungen oder Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Auch wenn die Mietvertragsparteien hinsichtlich bestimmter bereits durchgeführter Maßnahmen einen Verzicht auf Ansprüche vereinbart haben, hat sich die Mieterin Ansprüche wegen künftiger Feuchteschäden ausdrücklich vorbehalten. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Ansprüche geltend gemacht werden.

Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann dazu führen, dass die Ausschüttungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin sinken oder ausbleiben. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken und dazu führen, dass Zahlungen an die Schuldverschreibungsanleger reduziert werden oder ganz ausfallen.

g) Altlasten/Schadstoffrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück der Fondsimmobilie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum unterirdische bauliche oder sonstige Anlagen befinden, die oberirdisch nicht erkennbar sind, oder dass das Grundstück, auf dem die Fondsimmobilie errichtet ist, mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen belastet ist. In einem solchen Fall kann der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnungen verpflichtet sein, Altlasten oder Schadstoffe zu untersuchen, zu sichern oder zu beseitigen.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Maßnahmen zu einer eingeschränkten und/oder zeitlich verzögerten Nutzbarkeit der Fondsimmobilie führen. Hierdurch können zusätzliche, nicht kalkulierte Kosten entstehen, die sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum auswirken.

Die Verwirklichung dieser Risiken kann dazu führen, dass die Ausschüttungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin sinken oder ausbleiben. Dies kann sich wirtschaftlich negativ auf die Emittentin auswirken und in der Folge zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Zahlungen der Emittentin an die Schuldverschreibungsanleger führen.

h) Bauqualität/Durchsetzung von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen

Die Bau- und Grundstücksqualität der Fondsimmobilie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist von wesentlicher Bedeutung für deren Wertentwicklung und Veräußerbarkeit. Es besteht das Risiko, dass die Fondsimmobilie oder das Grundstück, auf dem sie errichtet ist, eine geringere Qualität aufweist, als im Rahmen der durchgeführten Due-Diligence-Prüfungen erkannt wurde, oder dass Baumängel, Konstruktionsfehler oder Qualitätsdefizite bestehen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht festgestellt wurden. Dies kann zu nicht kalkulierten Aufwendungen und sonstigen wirtschaftlichen Nachteilen zulasten des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum führen.

Zudem besteht das Risiko einer unsachgemäßen Planung oder Errichtung der Fondsimmobilie oder einzelner baulicher Anlagen, die bei Erwerb weder erkannt wurden noch durch bestehende Gewährleistungsrechte vollständig abgedeckt sind. Dieses Risiko betrifft insbesondere auch die baulichen Anlagen im energetischen Bereich, die auf Grundlage des neuen Mietvertrages für die Fondsimmobilie am Wohlrabedamm 15 in Berlin in den Jahren 2023 bis 2026 errichtet oder modernisiert werden sollen. Kosten im Zusammenhang mit der Beseitigung solcher Mängel können zu zusätzlichen, nicht kalkulierten Aufwendungen führen.

Darüber hinaus können auch nach der Errichtung Baumängel auftreten oder bestehen bleiben, die bei der technischen Abnahme unentdeckt geblieben sind, nicht sachgerecht beseitigt wurden oder sich erst im Laufe der Nutzung zeigen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum auch nach einer Veräußerung der Fondsimmobilie gegenüber einem Erwerber, etwa wegen Sachmängeln, haftbar gemacht wird.

Sollten Mängel vor einer geplanten Veräußerung der Fondsimmobilie auftreten oder erkannt werden, besteht zudem das Risiko, dass sich der Verkauf verzögert oder nur zu einem geringeren als dem kalkulierten Kaufpreis erfolgen kann. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten wären vom Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu tragen und könnten dessen wirtschaftliches Ergebnis erheblich beeinträchtigen.

Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann dazu führen, dass die Ausschüttungen des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum an die Emittentin sinken oder ausbleiben. Dies kann für die Schuldverschreibungsanleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

4. Marktbezogene Risiken

Risiko durch Abhängigkeit von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland und insbesondere in Berlin

Die Emittentin plant, den Nettoemissionserlös aus der prospektgegenständlichen Anleihe in den Erwerb einer Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum zu investieren, der das Technologiezentrum Berlin am Wohlrabedamm 15 in Berlin hält. Die Erträge des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum werden ausschließlich aus den Mieteinnahmen dieser Immobilie erzielt.

Damit ist die Emittentin unmittelbar von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes und insbesondere von der Entwicklung des Berliner Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes abhängig.

Der deutsche Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, darunter insbesondere:

- die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Büroflächen,

- die steuerlichen Rahmenbedingungen,
- die wirtschaftliche und soziale Lage,
- die Bevölkerungsentwicklung und
- insbesondere die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Lage.

Darüber hinaus können standortspezifische Risiken den Wert der Immobilie und deren Mieterträge beeinflussen, beispielsweise:

- die Entwicklung des Berliner Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes,
- Veränderungen in der lokalen Infrastruktur und Stadtplanung,
- die wirtschaftliche Lage der Mieter sowie
- die Entwicklung des Mietniveaus und der Leerstandsquoten in Berlin.

Eine negative Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes insgesamt oder des Berliner Immobilienmarktes im Besonderen könnte sich unmittelbar nachteilig auf den Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und damit auch auf die Geschäftstätigkeit und Ertragslage der Emittentin auswirken. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekaptals, möglicherweise nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen kann.

5. Rechtliche und regulatorische Risiken

a) Abhängigkeit von einem Alleingesellschafter und Kontrollrisiko

Die Emittentin befindet sich vollständig im Eigentum der Paribus Holding GmbH & Co. KG, welche 100 % der Anteile an der Emittentin hält. Alleiniger Gesellschafter der Paribus Holding GmbH & Co. KG ist Herr Dr. Christopher Schroeder. Herr Dr. Christopher Schroeder ist zugleich Geschäftsführer der Emittentin. Trotz der Bestellung eines weiteren Geschäftsführers unterliegt die Emittentin damit weiterhin einer vollständigen wirtschaftlichen Kontrolle durch eine einzelne natürliche Person.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist der Gesellschafter berechtigt, seine Beteiligung an der Emittentin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres zu kündigen. Zwar ist vorgesehen, dass im Fall eines Gesellschafteraustritts der Geschäftsanteil auf andere Gesellschafter oder auf die Gesellschaft übergehen kann, um eine Auflösung der Emittentin zu vermeiden. Da derzeit jedoch lediglich ein Gesellschafter besteht, stellt ein solcher Austritt – sofern keine entsprechenden Vorsorgemaßnahmen getroffen werden – ein potenziell existenzbedrohendes Ereignis für die Emittentin dar.

Ein in diesem Zusammenhang entstehender Abfindungsanspruch, dessen Höhe sich am Verkehrswert der Beteiligung bemisst, könnte die Liquiditätslage der Emittentin erheblich belasten. Dies könnte insbesondere dann relevant werden, wenn die Emittentin nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt oder auf externe Finanzierungsquellen angewiesen wäre. Darüber hinaus könnte der Austritt von Herrn

Dr. Christopher Schroeder als einzigem mittelbarem Gesellschafter zu Unsicherheiten hinsichtlich der strategischen, finanziellen und organisatorischen Ausrichtung der Emittentin führen.

Diese strukturelle Abhängigkeit birgt das Risiko, dass die Emittentin im Falle entsprechender Entwicklungen ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekaptals, nicht oder nicht fristgerecht erfüllen kann. Dies kann für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

b) Änderung gesetzlicher Regelungen oder der Verwaltungspraxis

Eine Änderung gesetzlicher Regelungen (z.B. Kreditwesengesetz) oder eine Änderung der Verwaltungspraxis staatlicher Stellen (z.B. der CSSF oder der BaFin) könnte dazu führen, dass die Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit einer bankaufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf oder die Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) (z.B. bei Einstufung als OGAW oder Investmentvermögen im Sinne des KAGB u.ä.) erfüllen muss.

Es besteht außerdem das Risiko, dass im Zusammenhang mit der Regulierung von geschlossenen Publikums-AIF neue Regulierungsvorschriften eingeführt oder bestehende geändert werden oder dass sich die Verwaltungspraxis der BaFin bezüglich der bereits bestehenden Regulierung ändert. Hieraus können nicht vorhergesehene Kosten resultieren. Dies kann dazu führen, dass die Auszahlungen an die Emittentin verringert werden oder ausfallen müssen. Das könnte wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Kapitals der Anleger führen kann.

c) Risiko aus Sonderentnahme

Anteilsinhaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nicht zum maßgeblichen Kündigungsstichtag 31. März 2023 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein Sonderentnahmerecht nach Maßgabe von § 14 Abs. 2 lit. g) des Gesellschaftsvertrages. Das Sonderentnahmerecht entspricht der Höhe nach 180 % der jeweiligen auf das Kapitalkonto Ia) verbuchten Pflichteinlage des betreffenden Altgesellschafters.

Das Sonderentnahmerecht dieser Altgesellschaftler wird liquiditätsmäßig überwiegend durch neu erworbenes Kommanditkapital bedient. Ohne Platzierung und Einzahlung des erforderlichen Zeichnungskapitals der Anteilsklasse 2 in Höhe von EUR 66.500.000 kann die Zahlung der Sonderentnahmen an die in der Investmentgesellschaft verbliebenen Altanleger nicht vorgenommen werden.

Sowohl die Fälligkeit der Sonderentnahmen in Höhe von EUR 52.839.000 als auch die Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund EUR 21.730.000 erfolgen jeweils mit Abschluss der Platzierungsphase, d.h. spätestens zum 31. Dezember 2026, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesell-

schaft nach kaufmännischem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Zahlung erlaubt. Die ursprünglich für den 31. Dezember 2024 vorgesehenen Zahlungen wurden aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Platzierung zunächst auf den 31. Dezember 2025 und sodann auf den 31. Dezember 2026 verschoben.

Die Zahlungen sind damit unmittelbar vom erfolgreichen Abschluss der Platzierungsphase und der Einzahlung des erforderlichen Zeichnungskapitals abhängig. Sollte das Zeichnungskapital nicht oder nicht vollständig eingeworben werden, besteht das Risiko, dass die Sonderentnahme nicht oder nicht vollständig bedient werden kann.

Die Sonderentnahme wird zunächst durch die Kapitalkonten Ia), II und III der Altgesellschafter gedeckt. Ein darüberhinausgehender Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils an dem später aus der Veräußerung der Fondsimmoblie resultierenden Gewinn des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum gedeckt werden.

Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung der Fondsimmoblie vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Gesellschaftern der Anteilsklasse 2 eingesetzten Kapitals führen und damit auch zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin investierten Kapitals. In der Folge besteht für die Schuldverschreibungsanleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Kapitals.

d) Einzahlungsverpflichtung und Haftungsrisiko der Emittentin, Verwässerungseffekt

Die Haftung der Emittentin als Kommanditistin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist auf den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme begrenzt. Die Haftung erlischt jedoch erst, soweit die Emittentin ihre Einlage in voller Höhe geleistet hat. Es besteht das Risiko, dass die Haftung der Emittentin gegenüber Gesellschaftsgläubigern bis zur im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auflebt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Emittentin Gewinnanteile entnimmt oder erhält, während ihr Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag ihrer Haftsumme herabgemindert ist, oder wenn durch eine Entnahme der Kapitalanteil unter diesen Betrag herabgemindert wird (§ 172 Abs. 4 HGB).

Eine vertragliche Nachschusspflicht der Emittentin besteht nicht. Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen (Entnahmen) an die Emittentin, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der Emittentin erfolgen. Vor Erteilung einer solchen Zustimmung ist die Emittentin darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum unmittelbar haftet, soweit ihre Einlage

durch Rückgewähr oder Auszahlung (Entnahme) zurückgezahlt wird oder eine Auszahlung (Entnahme) an sie den Wert ihrer Kommanditeinlage unter den Betrag der eingetragenen Haftsumme herabmindert (§ 152 Abs. 2 KAGB).

Darüber hinaus kann eine Haftung der Emittentin mittelbar nach den §§ 30, 31 GmbHG entstehen, soweit Auszahlungen an die Emittentin gesellschaftsvertragswidrig erfolgt sind, insbesondere wenn die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bzw. seiner Komplementärin eine solche Auszahlung nicht zugelassen hätte. In diesem Fall kann eine Rückzahlungspflicht bis zur Höhe der erhaltenen Auszahlungen bestehen, ohne dass diese auf die Haftsumme begrenzt ist.

Das oben Genannte gilt entsprechend für mittelbar beteiligte Treuhandkommanditisten.

Die Gesellschafter des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum können durch Mehrheitsbeschluss abweichend vom derzeit bestehenden Gesellschaftsvertrag festlegen, dass dem Immobilienfonds weiteres Eigenkapital zur Verfügung gestellt wird. Hierdurch wird die Emittentin zwar nicht rechtlich zu einer Nachschussleistung verpflichtet. Es besteht jedoch das Risiko, dass sich andere Kommanditisten an einer solchen Kapitalerhöhung beteiligen und sich die Beteiligungsquote der Emittentin dadurch anteilig vermindert (sogenannter Verwässerungseffekt).

Ferner kann die Emittentin im Falle einer Verletzung ihrer Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere bei nicht rechtzeitiger oder nicht vollständiger Einzahlung ihrer Einlage, einer persönlichen Haftung ausgesetzt sein.

Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann sich wirtschaftlich nachteilig auf die Emittentin auswirken. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern aus den Schuldverschreibungen, insbesondere Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekapitals, nicht oder nicht in der von den Anlegern erwarteten Höhe erfüllen kann. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

e) Risiko aus Haftungsfreistellung der Komplementärin

Nach Maßgabe von § 24 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ist die Komplementärin im Falle ihres Ausscheidens von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen.

Dies bedeutet in wirtschaftlicher Hinsicht, dass die Investmentfonds und damit mittelbar die Emittentin für entsprechende Verbindlichkeiten aufkommen muss. Das könnte wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Kapitals der Anleger führen kann.

f) Risiken aus unterschiedlichen Anteilsklassen

Hinsichtlich der Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum bestehen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages verschiedene Anteilsklassen. Die Einführung und Verwaltung unterschiedlicher Anteilsklassen kann mit erhöhten administrativen und wirtschaftlichen Risiken verbunden sein, die sich nachteilig auf die Gesamrentabilität des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum auswirken können.

Altgesellschafter, die ihre Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nicht zum Ablauf des 31. März 2023 gekündigt haben, verfügen nach Maßgabe von § 17 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages über ein Sonderentnahmerecht. Dieses Sonderentnahmerecht kann sich nachteilig auf die Liquiditätslage des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum auswirken und steht nicht notwendigerweise im Einklang mit den wirtschaftlichen Interessen der Neugesellschafter (siehe hierzu das vorstehende Risiko unter Lit.d).

Darüber hinaus können zwischen Alt- und Neugesellschaftern unterschiedliche Interessen im Zusammenhang mit der Bewertung der Fondsimmoblie bestehen. Für Altgesellschafter, deren Beteiligung zum 31. März 2023 abgefunden wird, ist eine möglichst hohe Bewertung der Fondsimmoblie im Hinblick auf die Höhe der Abfindungszahlung vorteilhaft. Für Altgesellschafter, die ab dem 1. April 2023 in einer gesonderten Anteilsklasse am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum beteiligt bleiben, kann eine hohe Bewertung ebenfalls vorteilhaft sein, da sich hierdurch ihre anteilige Beteiligung im Verhältnis zu den Neugesellschaftern erhöht. Dies entspricht nicht zwingend den Interessen der Neugesellschafter. Zwar soll potenziellen Interessenkonflikten durch eine neutrale Bewertung der Fondsimmoblie durch zwei Gutachter begegnet werden, ein Risiko verbleibt jedoch.

Ein wesentliches Risiko ergibt sich zudem aus dem erhöhten Verwaltungsaufwand, der mit der getrennten Behandlung der unterschiedlichen Anteilsklassen verbunden ist. Unterschiedliche Rechte und Pflichten der Anteilsklassen können zu einem erhöhten organisatorischen, buchhalterischen und administrativen Aufwand führen, was steigende Verwaltungskosten zur Folge haben kann. Diese Kosten können das wirtschaftliche Ergebnis des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum belasten und die Erträge der Anleger reduzieren.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sich individuelle Bedingungen oder Ausstattungsmerkmale einzelner Anteilsklassen im Laufe der Zeit als weniger vorteilhaft als ursprünglich angenommen erweisen. In einem solchen Fall kann die Attraktivität bestimmter Anteilsklassen sinken, was sich negativ auf die Handelbarkeit und die Veräußerungsmöglichkeiten der entsprechenden Anteile auswirken kann.

Sollten sich diese Risiken realisieren, kann dies zu einer Reduzierung der wirtschaftlichen Erträge des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum führen. Dies kann für die Emittentin und in der Folge auch für die Anleger der Schuldverschreibungen zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

g) Risiko bzgl. der Überführung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum in den Anwendungsbereich des KAGB

Die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen wird seit dem 22. Juli 2013 durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) reguliert. Der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum war ursprünglich ein sogenannter Bestandsfonds, der vor Inkrafttreten des KAGB aufgelegt wurde und diesem zunächst nicht unterfiel. Durch Gesellschafterbeschlüsse wurde der Gesellschaftsvertrag des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum dahingehend geändert, dass er den Vorgaben des KAGB entspricht. Zudem wurden Anlagebedingungen erlassen, in denen die Anlagestrategie des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nach Maßgabe des KAGB festgelegt wurde. Durch diese Maßnahmen wurde der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nachträglich in den Anwendungsbereich des KAGB überführt, obwohl er als Bestandsfonds diesem ursprünglich nicht unterlag.

Die Überführung eines vor Inkrafttreten des KAGB aufgelegten Bestandsfonds in den Anwendungsbereich des KAGB stellt einen rechtlichen Sonderfall dar, der in dieser Form im KAGB nicht ausdrücklich geregelt ist und zu dem bislang keine gefestigte Rechtsprechung oder abschließende Verwaltungsvorgaben der Aufsichtsbehörden existieren. Hierdurch unterliegt der Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum einem erhöhten regulatorischen und rechtlichen Risiko.

Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine zuständige Aufsichtsbehörde zu der Auffassung gelangt, dass das gewählte Gesamtkonzept der Überführung in den Anwendungsbereich des KAGB ganz oder teilweise aufsichtsrechtlich unzulässig ist. Dies könnte im Extremfall zu aufsichtsrechtlichen Maßnahmen bis hin zu einer Rückabwicklung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum führen.

Darüber hinaus besteht aufgrund dieser rechtlichen Besonderheiten ein erhöhtes Risiko von Rechtsstreitigkeiten, etwa im Zusammenhang mit der Auslegung des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen oder mit zuständigen Aufsichtsbehörden. Dies kann zu erhöhten Kosten für Rechtsberatung und/oder gerichtliche Auseinandersetzungen führen.

Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann sich erheblich nachteilig auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken und im Extremfall zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin investierten Kapitals sowie des von den Anlegern in die Schuldverschreibungen investierten Kapitals führen.

6. Risiken in Bezug auf die Eigenschaften der Schuldverschreibungen

a) Risiko des (Teil-)Totalverlusts trotz Besicherung; Interessenkonflikte der Treuhänderin

Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, auf Zinszahlungen sowie auf sonstige unter den Schuldverschreibungen geschuldete Beträge sind durch die Verpfändung von Anteilen am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum besichert, welche die Emittentin unter Verwendung des Emissionserlöses zu erwerben beabsichtigt. Die Sicherheiten werden zugunsten der Paribus Trust GmbH, Hamburg, als Sicherheitentreuhänderin im Wege der doppeelnützigen Treuhand auf Grundlage eines Sicherheitentreuhandvertrages bestellt.

Ungeachtet der Besicherung besteht das Risiko, dass der tatsächlich realisierbare Wert der Sicherheiten im Verwertungsfall nicht ausreicht, um sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger vollständig zu befriedigen. Der Wert der verpfändeten Fondsanteile hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, der Ertragslage der Fondsimmoblie, der Marktbedingungen sowie von der Möglichkeit und dem Zeitpunkt einer Verwertung ab. Im Falle einer wirtschaftlich nachteiligen Entwicklung oder ungünstiger Marktverhältnisse kann der Verwertungserlös erheblich unter dem Nominalbetrag der Schuldverschreibungen liegen. Es besteht daher das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Kapitals trotz der Besicherung.

Die Sicherung der Anleihegläubiger hängt zudem wesentlich von der ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten der Treuhänderin aus dem Sicherheitentreuhandvertrag ab. Die Paribus Trust GmbH ist eine gesellschaftsrechtlich mit der Emittentin und weiteren Gesellschaften der Paribus-Gruppe verbundene Gesellschaft. Sie fungiert zugleich als Treuhandkommanditistin I und II des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und hält für einen Teil der Fondsanleger die Anteile der Anteilklassen 1 und 2 treuhänderisch. Darüber hinaus ist der einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin, Dr. Christopher Schroeder, mittelbar an der Paribus Trust GmbH beteiligt.

Diese personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen können zu potenziellen Interessenkonflikten führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Treuhänderin bei der Ausübung ihrer Aufgaben – insbesondere bei Entscheidungen über Verwaltung, Freigabe oder Verwertung der Sicherheiten – in Einzelfällen nicht ausschließlich die Interessen der Anleihegläubiger, sondern auch Interessen der Emittentin, anderer Konzerngesellschaften oder weiterer von ihr betreuter Anlegergruppen berücksichtigt. Solche Interessenkonflikte könnten sich nachteilig auf den Umfang, den Zeitpunkt oder die Durchsetzung der Sicherheiten auswirken.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Treuhänderin ihre Pflichten aus dem Sicherheitentreuhandvertrag verletzt oder Fehlentscheidungen trifft, etwa durch eine nicht vertragsgemäße Verwaltung der Sicherheiten oder durch eine unzutreffende Einschätzung der Verwertungsvoraussetzungen. Sollte

die Treuhänderin für Pflichtverletzungen – etwa aufgrund vertraglicher Haftungsbeschränkungen, mangelnder Durchsetzbarkeit von Ansprüchen oder unzureichender Versicherungsdeckung – nicht oder nicht in vollem Umfang haften, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen.

Auch im Falle einer Insolvenz der Treuhänderin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung der Sicherheiten zeitlich verzögert wird oder mit zusätzlichen rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden ist, was die Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger beeinträchtigen kann.

Anleihegläubiger tragen daher das Risiko, dass sie trotz der vorgesehenen Besicherung ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig realisieren können und im ungünstigsten Fall einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals erleiden.

b) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden

Die Schuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag zzgl. vor dem Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen bzw. zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag (wie in den Anleihebedingungen definiert). Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Schuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

c) Risiko, dass die Rückzahlung der Schuldverschreibungen später als erwartet erfolgt

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Schuldverschreibungen am 20. März 2030 (der „**Endfälligkeitstag**“) zurückgezahlt werden. Der Endfälligkeitstag kann von der Emittentin nach ihrem Ermessen durch einseitige Erklärung einmal oder mehrfach verschoben werden. Eine solche Verschiebung des Endfälligkeitstags ist längstens bis zum 20. März 2032 zulässig.

Vor diesem Hintergrund besteht für die Anleger das Risiko, dass die Rückzahlung der Schuldverschreibungen später als ursprünglich erwartet erfolgt. Die Anleger können in diesem Fall länger als geplant nicht über das von ihnen investierte Kapital verfügen und müssen gegebenenfalls über einen erheblich längeren Zeitraum auf die Rückzahlung warten.

Die Entscheidung über eine Verschiebung des Endfälligkeitstags liegt ausschließlich im Ermessen der Emittentin. Die Anleger haben auf diese Entscheidung keinen Einfluss und können insbesondere nicht verlangen, dass die Schuldverschreibungen zum ursprünglich vorgesehenen Rückzahlungstermin zurückgezahlt werden. Eine solche zeitliche Verschiebung der Rückzahlung kann die individuelle Liquiditäts- und Finanzplanung der Anleger nachteilig beeinflussen.

- d) Die Mehrheit der in einer Gläubigerversammlung vertretenen Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen; Kündigungsrechte der Anleihegläubiger sind im Vorfeld von Gläubigerversammlungen in bestimmten Fällen ausgeschlossen**

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Versammlungen der Anleihegläubiger können (wenn es sich um eine zweite Versammlung handelt) schon beschlussfähig sein, wenn nur ein einzelner Anleihegläubiger vertreten ist oder, in Bezug auf Beschlüsse, die einer qualifizierten Mehrheit bedürfen, wenn wenigstens 25 % der Anleihegläubiger vertreten sind. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

- e) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf**

Es besteht keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Schuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Schuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

- f) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Im Rahmen von weiteren Angeboten wie etwa Privatplatzierungen kann das Gesamtvolumen der Anleihe ohne betragsmäßige Begrenzung aufgestockt werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden.

Durch die Ausweitung des Umfangs der Schuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen. Da all diese Schuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Schuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

7. Risiken in Bezug auf das Angebot und die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel

a) Es wird zukünftig keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen geben

Die Schuldverschreibungen der Emittentin sollen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Schuldverschreibungen im Freiverkehr an der Börse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Schuldverschreibungen entwickeln oder fortbestehen wird. Insbesondere gibt es keinen staatlich organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht ein gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Schuldverschreibungen erhöhtes Risiko, dass sich kein aktiver Handel für die Schuldverschreibungen im Freiverkehr auf Dauer entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Schuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Der Kurs der Schuldverschreibungen ist möglicherweise volatil

Der Kurs der Schuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. -schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Gesellschafterkreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, Zinsen oder der Unterschiede zwischen Ankaufs- und Verkaufskursen von Unternehmensanleihen zu einem Preisdruck auf die Schuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall des Verkaufs der Schuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

c) Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Schuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen.

d) Die Schuldverschreibungen könnten nur teilweise platziert werden.

Das öffentliche Angebot umfasst ein Volumen von 10.000 Schuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00, also ein Emissionsvolumen von EUR 10.000.000,00. Im Rahmen von weiteren Angeboten wie etwa Privatplatzierungen kann das Gesamtvolumen der Anleihe ohne betragsmäßige Begrenzung aufgestockt werden. Es ist jedoch nicht gesichert, dass die angebotenen 10.000 Schuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe 2026/2030, die Gegenstand dieses Prospekts ist, nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken.

VI. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

1. Art und Gattung

Die Emittentin bietet im Rahmen des Öffentlichen Angebots bis zu 10.000 besicherte, nicht nachrangige Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) an, die mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,5 % („**Zinssatz**“) verzinst werden.

Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB und der Beschlussfassung der Geschäftsführer vom 25. Februar 2026 geschaffen. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Europe AG, Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, oder einem Funktionsnachfolger („**Clearingsystem**“) verwahrt.

2. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A460QL9
Wertpapierkennnummer (WKN):	A460QL

3. Währung der Wertpapiere

Die Emission erfolgt in Euro (EUR).

4. Rang

Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen gleichrangig besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, untereinander gleichrangig sind, mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die über einen gesetzlichen Vorrang verfügen.

5. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Schuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Anleihebedingungen enthalten folgende Regelungen über Schutzrechte der Anleihegläubiger:

- Negativverpflichtung der Emittentin in Bezug auf die Bestellung von Sicherheiten für die gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie im § 1.6 der Anleihebedingungen definiert), solange Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Schuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind;
- Zinssatzerhöhung einmalig um 0,5 % p.a. je Erhöhungsereignis (wie im § 2.4 der Anleihebedingungen definiert), sofern während der Laufzeit dieser Schuldverschreibungen die Pflichten der Emittentin zur Veröffentlichung eines testierten Jahresabschlusses; bzw., sofern die Emittentin zu dessen Aufstellung verpflichtet ist, eines testierten Konzernabschlusses oder eines erstellten ungeprüften Halbjahresberichts bzw., wenn für das entsprechende Geschäftsjahr ein Konzernabschluss aufzustellen ist, eines Konzernhalbjahresabschlusses, nicht erfüllt werden;
- Pflicht der Emittentin zur Veröffentlichung eines Jahresabschlusses innerhalb von sechs Monaten und eines Halbjahresberichts innerhalb von vier Monaten nach dem Ende jedes Geschäftshalbjahres.

Eine ordentliche Kündigung der Schuldverschreibung durch die Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Die Emittentin ist nach näher Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Anleihegläubigern unter Wahrung einer Frist von mindestens 30 Tagen und höchstens 60 Tagen frühestens zum 20. März 2028 ganz oder teilweise zu kündigen.

Die Emittentin ist weiter berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 Tagen und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen zu kündigen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 1.4 der Anleihebedingungen ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt. Darüber hinaus hat die Emittentin ein Kündigungsrecht aufgrund von Steuerereignis (wie im Abschnitt „VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN in § 3.5 definiert).

Die Emittentin hat ferner die Möglichkeit, den Endfälligkeitstag der Schuldverschreibungen einmal oder mehrmals nach ihrem Ermessen durch einseitige Erklärung zu verschieben. Eine Verschiebung des Endfälligkeitstags ist längstens bis zum 20. März 2032 zulässig. Spätester Rückzahlungstag und damit Endfälligkeitstag für 100 % des ausstehenden Nominalbetrags der jeweiligen Schuldverschreibungen zuzüglich einer etwaigen aufgelaufenen Verzinsung ist damit der 20. März 2032. Im Falle einer Laufzeitverlängerung hat die Emittentin eine entsprechende Bekanntmachung gemäß § 9 der Anleihebedingungen zu veröffentlichen. Ab dem Datum der Veröffentlichung der Bekanntmachung verschiebt sich der Endfälligkeitstag. Eine Bekanntmachung über die Verschiebung des Endfälligkeitstags ist nur dann wirksam, wenn sie spätestens dreißig (30) Kalendertage vor dem Endfälligkeitstag, der verscho-

ben werden soll, veröffentlicht wird. Für den Zeitraum einer Laufzeitverlängerung werden die Schuldverschreibungen ab dem ursprünglich vorgesehenen Endfälligkeitstag mit einem erhöhten Zinssatz von jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.

Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen (im Sinne des § 15 AktG) ist/sind berechtigt, jederzeit im Markt oder auf andere Weise Schuldverschreibungen zu erwerben.

Die Rechte der Anleihegläubiger können durch einen Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger beschränkt, geändert oder ganz oder teilweise aufgehoben werden. Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung kann für alle Anleihegläubiger, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben, bindend sein.

6. Nominaler Zinssatz; Bestimmungen zur Zinsschuld

Die Schuldverschreibungen werden vom 20. März 2026 (einschließlich) bis zum 20. März 2030 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,5 % verzinst werden.

Die Zinsen sind nachträglich halbjährlich jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 20. September 2026 und die letzte Zinszahlung ist am 20. März 2030 fällig, soweit die Laufzeit nicht verlängert wird.

Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365) (act/act ICMA 251).

Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist.

7. Fälligkeit der Schuldverschreibungen; Rückzahlungsverfahren

Die Schuldverschreibungen werden am 20. März 2030 zu 100 % des Nennbetrags von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener Zinsen (ausschließlich) zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher verlängert, zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden.

Die Emittentin hat die Möglichkeit, den Endfälligkeitstag der Schuldverschreibungen einmal oder mehrmals nach ihrem Ermessen durch einseitige Erklärung zu verschieben. Eine Verschiebung des Endfäll-

ligkeitstags ist längstens bis zum 20. März 2032 zulässig. Spätester Rückzahlungstag und damit Endfälligkeitstag für 100 % des ausstehenden Nominalbetrags der jeweiligen Schuldverschreibungen zusätzlich einer etwaigen aufgelaufenen Verzinsung ist damit der 20. März 2032. Für den Zeitraum einer Laufzeitverlängerung werden die Schuldverschreibungen ab dem ursprünglich vorgesehenen Endfälligkeitstag mit einem erhöhten Zinssatz von jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.

Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die jeweilige Zahlstelle zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

8. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100 % des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung. Im Falle einer Zinssatzerhöhung erhöht sich die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzielten Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe einschließlich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der Anleihe, den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

9. Beschluss über die Begebung der Wertpapiere

Die Gesellschafterversammlung der Emittentin hat am 25. Februar 2026 der Begebung der Schuldverschreibungen zugestimmt und die Geschäftsführung der Emittentin am 25. Februar 2026 die Begebung der Schuldverschreibungen beschlossen.

10. Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 20. März 2026 ausgegeben und geliefert (siehe „VII. EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT, 3. Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung“).

11. Besicherung, Treuhandvertrag

Zur Besicherung der sämtlichen Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den

Schuldverschreibungen ist vorgesehen, dass Anteile an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 111984, welche die Emittentin im Zusammenhang mit der Verwendung des Emissionserlöses zu erwerben beabsichtigt, zugunsten eines Sicherheitentreuhänders verpfändet werden (siehe in diesem Zusammenhang im Abschnitt IV. 3. b) die Beschreibung des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und im Abschnitt V. 6. Risikofaktoren unter 6.a) das Risiko des Totalverlusts des Anleihekaptals trotz der Sicherheiten).

Diese Sicherheiten wurden zu Gunsten der Paribus Trust GmbH mit Sitz in Hamburg („**Treuhänder**“) bestellt, dessen Aufgabe ist es, die Sicherheiten im Wege der doppelstützigen Treuhand zu Gunsten der Anleihegläubiger und der Emittentin auf Grundlage und entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages vom 26. Februar 2026 („**Treuhandvertrag**“) zu halten, zu verwalten und unter den Bedingungen und nach den Regelungen des Treuhandvertrages zu verwerten (weitere Details zum Treuhandvertrag siehe im Abschnitt VIII. unter „**Anlage zu den Anleihebedingungen: Treuhandvertrag**“).

Die Emittentin beabsichtigt, den Nettoemissionserlös (bei Vollplatzierung ca. EUR 9.500.000) vollständig zum Ausgabepreis von EUR 1,602 je Anteil (Anteilstklasse 2) in Kommanditanteile an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zu investieren. Der Erwerb erfolgt somit zum jeweils gültigen Ausgabepreis. Eine Aussage über den Verkehrswert oder einen möglichen Verwertungswert der Beteiligung ist hiermit nicht verbunden; dieser kann insbesondere im Sicherungsfall erheblich vom investierten Betrag abweichen und hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung des Fonds sowie den Marktbedingungen ab.

12. Warnhinweis zur Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaates des Anlegers und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaates der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken. Die Schuldverschreibungen ziehen keine für diese Art von Anlagen gedachte Steuerregelung nach sich.

VII. EINZELHEITEN ZUM ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet im Rahmen des Öffentlichen Angebots 10.000 besicherte, nicht nachrangige Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („**Nennbetrag**“) zum Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) an, die mit einem festen jährlichen Zinssatz von 5,5 % verzinst werden.

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- (i) Einem von der Emittentin durchgeführten öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland über die Zeichnungsmöglichkeit auf der Internetseite der Emittentin (www.paribus-finance.de)²⁸ („**Öffentliches Angebot**“).
- (ii) Einer Privatplatzierung in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmerebestimmungen für Privatplatzierungen („**Privatplatzierung**“) und zusammen mit dem Öffentlichen Angebot das „**Angebot**“). Die Privatplatzierung ist nicht Teil des Öffentlichen Angebots. Die Informationen zur Privatplatzierung wurden von der CSSF weder geprüft noch gebilligt.

Anleger für das Öffentliche Angebot können Kaufanträge auf der Internetseite der Emittentin (www.paribus-finance.de)²⁹ durch Nutzung eines herunterzuladenden Zeichnungsscheins abgeben. Die Zeichnung über die Website erfordert, dass der für die gezeichnete neuen Schuldverschreibungen zu zahlende Ausgabebetrag durch Überweisung bis zum Ende des Angebotszeitraums bei der Emittentin eingegangen ist. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.

Voraussetzung für den Erwerb der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem depotführenden Kreditinstitut (Bank oder Sparkasse) („**Depotbank**“) eingerichtet werden.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen.

²⁸ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

²⁹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Anleger können Zeichnungsangebote in jeglicher Höhe, entsprechend einem Vielfachen des Nennbetrags, beginnend ab dem Nennbetrag, abgeben. Je Anleger ist mindestens eine Schuldverschreibung zu zeichnen.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot durch Veröffentlichung einer Anzeige in der überregionalen Tageszeitung *Luxemburger Wort* kommuniziert.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der zuständigen Aufsichtsbehörde zu billigender Wertpapierprospekt erstellt werden und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

Das Öffentliche Angebot richtet sich an keine bestimmte Kategorie von potenziellen Investoren, sondern ist vielmehr an sämtliche Kategorien von Investoren gerichtet.

2. Zeitplan

Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

27. Februar 2026	Billigung des Prospekts durch die CSSF
27. Februar 2026	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Website der Emittentin (www.paribus-finance.de ³⁰) sowie auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.luxse.com)
10. März 2026	Beginn der Angebotsfrist (9:00 Uhr)
20. März 2026	Begebungstag und Lieferung der bis zum 16. März 2026 gezeichneten Schuldverschreibungen
25. März 2026	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG
25. Februar 2027	Ende der Angebotsfrist (14:00 Uhr) (vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung)
12. März 2027	Bekanntgabe des Angebotsergebnisses

³⁰ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

3. Zuteilung, Lieferung, Abrechnung und Ergebnisveröffentlichung

a) Zuteilung, Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen

Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen zuteilen. Weder für Deutschland noch Luxemburg ist eine Tranche vorab zugeteilt. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Website der Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist. Die Emittentin wird den Gleichbehandlungsgrundsatz bei der Zuteilung anhand objektiver Kriterien beachten. Sie wird diese Kriterien erst festlegen können, wenn das Angebot abgeschlossen ist, weil erst dann die Zusammensetzung der Zeichnungen bekannt sind und sich ergibt, ob überhaupt eine Überzeichnung (die eine nur ausgewählte Zuteilung erfordert) besteht und wie die Struktur der Zeichnungen aussehen wird und welche Kriterien angesetzt werden können. Es gelten aber die nachfolgenden Grundsätze:

Die Emittentin ist berechtigt, Zeichnungsangebote im Rahmen des Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Zeichnungsaufträge aus der Privatplatzierung im Rahmen der Festlegung des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen werden dabei nicht nur quantitative Kriterien, sondern auch qualitative Kriterien angewendet. Zu diesen qualitativen Kriterien gehören u.a. die Investorenqualität nach Einschätzung der Emittentin und die Ordergröße der Zeichnungsaufträge.

Sofern Zeichnungen über die Website der Emittentin gekürzt oder gar nicht angenommen werden, wird ein zu viel gezahlter Ausgabebetrag unverzüglich durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners erstattet.

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt durch Buchung über die Clearstream an die angeschlossenen Depotbanken.

Bei Anlegern in Luxemburg, deren ausländische depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der jeweiligen ausländischen depotführenden Stelle beauftragte Depotbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

b) Ergebnisveröffentlichung

Anleger, die im Zusammenhang mit dem Öffentlichen Angebot über die Website der Emittentin Zeichnungsangebote abgegeben haben, können die Anzahl der ihnen zugeteilten und gelieferten Schuldverschreibungen voraussichtlich ab dem 20. März 2026 bei ihrer Depotbank erfragen. Eine gesonderte Meldung der Emittentin gegenüber den einzelnen Zeichnern erfolgt nicht.

Die endgültige Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums entsprechend den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und voraussichtlich am 12. März 2027 auf der Internetseite der Emittentin (www.paribus-finance.de ³¹) und der Internetseite der Luxemburger Börse (www.luxse.com) veröffentlicht. Sie wird ferner bei der CSSF gemäß Artikel 17 Abs. 2 Prospekt-verordnung hinterlegt.

4. Ausgabebetrag der Schuldverschreibungen

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags, also EUR 1.000,00. Für Zeichnungen ab dem 20. März 2026 fallen zusätzlich Stückzinsen an.

5. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keinen Emissionsvertrag abgeschlossen.

6. Zahlstelle

Die Emittentin hat die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Rottenbucher Straße 28, 82166 Gräfelfing, zur Zahlstelle bestellt.

7. Gebühren und Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin stellt den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen in Rechnung. Anleger müssen sich jedoch selbst über Kosten, Auslagen oder Steuern in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen informieren, die in ihrem Heimatland einschlägig sind. Dies schließt solche Gebühren ein, die ihre eigene Depotbank ihnen für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.

8. Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch alle Kreditinstitute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 U Abs. 2 VO 2017/1129 als Finanzintermediäre („**Finanzintermediäre**“ und jeder ein „**Finanzintermediär**“) für die Zwecke des Öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen innerhalb der Angebotsfrist vom 10. März 2026 bis zum 25. Februar 2027 zu (generelle Zustimmung) und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermedi-

³¹ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

äre. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Diese Zustimmung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderer anwendbarer Vorschriften.

Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in Deutschland und Luxemburg verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

9. Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Schuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Schuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

10. Einbeziehung zum Börsenhandel

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse wird gestellt. Dabei handelt es sich um ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne des Artikels 4 Abs. 1 Nr. 22 der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des

Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 25. März 2026. Die Entscheidung über die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Open Market (Freiverkehr) liegt im Ermessen der Frankfurter Wertpapierbörse. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 25. März 2026 einen Handel per Erscheinen in den Schuldverschreibungen zu veranlassen. Informationen in Bezug auf die Einbeziehung in den Handel der Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse wurden von Seiten der CSSF weder geprüft noch gebilligt.

Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente erfolgt nicht.

11. Identifikation des Zielmarktes

Nur für die Zwecke der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) EU - Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung („**MiFID II**“), (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen die „**MiFID II Product Governance Anforderungen**“), und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, die jeder „Hersteller“ (für die Zwecke der MiFID II Produkt Governance Anforderungen) in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegt, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils wie in der MiFID II definiert) mit dem Ziel der allgemeinen Vermögensbildung und Basiskennntnissen und -erfahrungen in Anleiheinvestitionen und kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont richten („**Zielmarktbestimmung**“) und die Schuldverschreibungen unter Ausnutzung sämtlicher zulässiger Vertriebswege zum Vertrieb gemäß MiFID II geeignet sind.

Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz, und eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen oder Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste (bis hin zum Totalverlust) kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen (siehe Abschnitt VII. 9. Verkaufsbeschränkungen).

Die Zielmarktbestimmung stellt weder (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, oder (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern,

die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen oder die Umtauschschuldverschreibungen zu ergreifen.

VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Anleihebedingungen

Terms and Conditions

der

of the

Unternehmensanleihe 2026 / 2030
bestehend aus bis zu 10.000 Teilschuldver-
schreibungen

Corporate Note 2026 / 2030
divided into up to 10,000 partial Notes

der

of

Paribus Finance GmbH
Hamburg

ISIN DE000A460QL9 – WKN A460QL

<i>Die deutsche Version der Anleihebedingungen ist allein rechtsverbindlich. Die englische Fassung ist unverbindlich.</i>	<i>The German version of the Terms and Conditions is the solely legally binding version. The English translation is for information purposes only.</i>
ANLEIHEBEDINGUNGEN	TERMS AND CONDITIONS
§ 1 Allgemeines, Negativerklärung	§ 1 General Provisions, Negative Pledge
1.1 Nennbetrag und Stückelung. Die Anleihe der Paribus Finance GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 131572, Hamburg, („Emit-tentin“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 („Gesamtnennbe-trag“) ist eingeteilt in bis zu 10.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lau-tende Schuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (jeweils „Schuldverschrei-bung“ und zusammen „Schuldverschrei-bungen“). Jedem Inhaber einer Schuldver-schreibung („Anleihegläubiger“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen („Anleihebedingungen“) bestimmten Rechte zu.	1.1 Nominal Amount and Denomination. This Note of Paribus Finance GmbH, regis-tered with the commercial register of the lo-cal court of Hamburg under the number HRB 131572, Hamburg („Issuer“), in the total nominal amount of up to EUR 10,000,000.00 („Total Nominal Amount“), is divided into up to 10,000 equivalent notes in bearer form of EUR 1,000.00 each („each a Note“ and together Notes“). Each holder of a Note („Note-holder“) is entitled to the rights set out in these terms and conditions („Terms and Conditions“).
1.2 Form und Verwahrung. Die Schuldver-schreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalur-kunden („Globalurkunde“) ohne Zins-scheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Europe AG, Eschborn, („Clearstream“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Schuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die	1.2 Global Note and Custody. The Notes will be represented for their entire term by a Global Certificate(„Global Certificate“) without interest coupons. The Global Note will be deposited with Clearstream Europe AG, Eschborn („Clearstream“) until all ob-ligations of the Issuer under the Notes have been fulfilled. The Global Certificate will be issued in bearer form and will securitise the Notes which are kept in custody for finan-cial institutions that are accountholders of Clearstream. The Global Certificate bears either the signature(s) of the managing di-

Globalurkunde trägt entweder die Unterschrift(en) der Geschäftsführung der Emittentin oder von Bevollmächtigten oder der von der Emittentin zur Ausstellung der Globalurkunde bevollmächtigten Clearstream, jeweils in vertretungsberechtigter Zahl. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.	rectors of the Issuer or of authorized representatives or of Clearstream authorized by the Issuer to issue the Global Certificate, in each case in a number authorized to represent the Issuer. The right of holders of Notes (the "Noteholders") to the issue of individual Notes or interest coupons is excluded.
1.3 Clearing. Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.	1.3 Clearing. The Notes are transferable. The Noteholders are entitled to proportional co-ownership participations or rights in the Global Certificate that are transferable in accordance with applicable law and rules and provisions of the relevant Clearing System.
1.4 Begebung weiterer Schuldverschreibungen. Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen, wobei die weitere Begebung ohne betragsmäßige Begrenzung zulässig ist. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Teilschuldverschreibung keine Einheit bilden, oder ähnlichen Finanzinstrumenten bleibt der Emittentin ebenfalls unbenommen.	1.4 Issue of additional Notes. The Issuer reserves the right to issue from time to time without the consent of the Noteholders additional Notes with identical terms, so that the same shall be consolidated, form a single bond with the Notes, and increase their Total Nominal Amount ("Increase"), whereby further issuance is permissible without any limitation on the total nominal amount. In the event of such an Increase, the term "Notes" shall also include such additionally issued notes. The issuance of additional Notes, which are not consolidated with the Notes, as well as in issuing any other financial instruments, shall remain unaffected for the Issuer.

1.5 Negativerklärung. Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Schuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie unter § 1.6 definiert), einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Schuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Anleihegläubigern eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.	1.5 Negative Pledge. The Issuer undertakes as long as not all interest and amounts of capital as well as any cash amounts to be paid under the Notes have been paid to the Paying Agent, the Issuer undertakes not to grant or any encumbrance over its assets, as security for present or future Capital Market Indebtedness (as defined under section 1.6) including guarantees or warranties provided for those, unless the Notes at the same time and with equal rank participate in another security or the Noteholders are granted an alternative security, which has been approved by an independent accounting firm as being an equivalent security. Any security to be provided in accordance to with sentence 1 may also be provided to a person acting as trustee for the Noteholders.
1.6 Kapitalmarktverbindlichkeit. Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen, sonstige Wertpapiere oder Schuldscheindarlehen (jeweils mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr), die (außer die Schuldscheindarlehen) an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.	1.6 Capital Markets Indebtedness. Capital Market Indebtedness in these Terms and Conditions means any present or future obligation of the Issuer for the repayment of money borrowed by the Issuer, securitized by Notes, other securities or promissory note with an initial term of more than one year, which are traded or capable of being traded on a stock exchange.

§ 2 Verzinsung	§ 2 Interest Rate
2.1 Zinssatz und Zinszahlungstage. Die Schuldverschreibungen werden ab 20. März 2026 (einschließlich) („Ausgabetag“) mit jährlich 5,5 % („Zinssatz“) auf ihren Nennbetrag verzinst. Der Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. und erhöht sich nach Maßgabe von § 2.4 sowie – im Falle einer Laufzeitverlängerung – nach Maßgabe von § 3.1. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres (jeweils ein "Zinszahlungstag") zahlbar. Dabei ist der Zeitraum ab dem Begebungstag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach der Zeitraum von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) jeweils eine „Zinsperiode“. Die erste Zinszahlung ist am 20. September 2026 und die letzte Zinszahlung erfolgt am Endfälligkeitstag oder – im Falle einer Laufzeitverlängerung – am maßgeblichen verlängerten Endfälligkeitstag. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.	2.1 Interest Rate and Interest Payment Dates. The Notes shall bear interest at the rate of 5,5 % per annum ("Interest Rate") on their nominal amount from (including) 20 March 2026 ("Issue Date"). The interest rate is 5.5% p.a. and increases in accordance with § 2.4 and – in the event of a term extension – in accordance with § 3.1. Interest shall be payable semi-annually in arrears on 20 March and 20 September of each year (each an "Interest Payment Date"). The period from the Issue Date (inclusive) up to the first Interest Payment Date (exclusive) and thereafter the period from each Interest Payment Date (inclusive) to the next following Interest Payment Date (exclusive) shall each be an "Interest Period". The first interest payment is due on 20 September 2026 and the last interest payment will be made on the final maturity date or, in the case of a maturity extension, on the relevant extended maturity date. The interest term of the Notes ends at the end of the day preceding the day on which the Notes become due for redemption.
2.2 Verzug. Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht gemäß § 3 bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.	2.2 Late payment. If the Issuer fails to redeem the Notes on the day they become due for redemption in accordance with section 3, interest shall continue to accrue at the Interest Rate over the due date.
2.3 Zinstagequotient. Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu be-	2.3 Day Count Fraction. Where interest is to be calculated in respect of a period which is shorter than one year, the interest will be

rechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365) (act/act ICMA 251).	calculated on the basis of the actual number of days elapsed, divided by 365 (respectively if a part of the period is in a leap year, on the basis of the amount of (i) the actual number of days of the period to which do coincide in this leap year, divided by 366, and (ii) the actual number of days of the period which do not coincide in this leap year, divided by 365) (act/act ICMA 251).
2.4 Zinssatzerhöhung bei Verstoß gegen Informationspflichten. Der Zinssatz nach § 2.1 erhöht sich bei Eintritt eines Erhöhungsereignisses um 0,5 Prozentpunkte je Erhöhungsereignis, insgesamt jedoch auf maximal 6,5 % p.a. in der Grundlaufzeit. Für den Zeitraum einer Laufzeitverlängerung gemäß § 3.1 gilt abweichend hiervon, dass sich der Zinssatz unter Berücksichtigung etwaiger Erhöhungsereignisse auf maximal 7,5 % p.a. erhöhen kann. Bei mehreren Erhöhungsereignissen steigt der Zinssatz jedes Mal an, aber nie auf einen höheren als den im vorherigen Satz genannten Maximalbetrag.	2.4 Interest Rate Increase in the Event of a Breach of Information Obligations. The interest rate pursuant to § 2.1 shall increase by 0.5 percentage points per Increase Event upon the occurrence of an Increase Event, up to a maximum of 6.5 % p.a. during the initial term of the Notes. For the period of a maturity extension pursuant to § 3.1, it shall apply deviating from the foregoing that the interest rate, taking into account any Increase Events, may increase up to a maximum of 7.5 % p.a. In case of several Increase Events the Interest Rate shall increase every time but in no event to a maximum amount exceeding the maximum amount specified in the preceding sentence.
Der angepasste Zinssatz nach diesem § 2.4 gilt erstmals für die Zinsperiode, die auf das jeweilige Erhöhungsereignis folgt, und sinkt, sofern sämtliche angefallenen Erhöhungsereignisse (wie nachstehend definiert) weggefallen sind, in der darauffolgenden Zinsperiode wieder auf 5,5 % p.a. während der Grundlaufzeit bzw. auf 6,5 % p.a. für den Zeitraum einer Laufzeitverlängerung gemäß § 3.1.	The adjusted Interest Rate pursuant to this section 2.4 shall apply for the first time to the interest period commencing after the occurrence of the relevant Increase Event and shall decrease, once all Increase Events incurred (as defined below) have ceased to exist, in the subsequent interest period to 5.5 % p.a. during the initial term and, for the period of a maturity extension pursuant to § 3.1, to 6.5 % p.a.

Ein „ Erhöhungseignis “ liegt vor, wenn gegen die Informationsverpflichtungen (wie nachstehend definiert) verstoßen wird.	An “Increase Event” occurs when the information obligations (as defined below) are violated.
„ Informationsverpflichtung “ ist die Verpflichtung der Emittentin den Anleihegläubigern in der Form des § 9 oder durch Veröffentlichung auf ihrer Internetseite (www.paribus-finance.de)	" Information Obligation " means the obligation of the Issuer to provide the following information to the Noteholders in the form set out in section 9 or by publication on its website (www.paribus-finance.de)
(i) sobald verfügbar, jedoch nicht später als 6 Monate nach dem Ende jedes Geschäftsjahres einen testierten Jahresabschluss; bzw., sofern die Emittentin zu dessen Aufstellung verpflichtet ist, eines testierten Konzernabschlusses und	(i) as soon as available, but not later than 6 months after the end of each financial year, audited annual financial statements; or, if the Issuer is obliged to prepare them, audited consolidated financial statements; and
(ii) sobald verfügbar, jedoch nicht später als 4 Monate nach dem Ende jedes Geschäftshalbjahres einen erstellten ungeprüften Halbjahresbericht bzw., wenn für das entsprechende Geschäftsjahr ein Konzernabschluss aufzustellen ist, eines Konzernhalbjahresabschlusses;	(ii) as soon as available, but no later than 4 months after the end of each half-year, an unaudited half-year report or, if consolidated financial statements are to be prepared for the corresponding financial year, a consolidated half-year financial statement.
zur Verfügung zu stellen.	
§ 3 Endfälligkeit; Rückerwerb	§ 3 Final Maturity; Repurchase
3.1 Endfälligkeit. Endfälligkeitstag ist der 20. März 2030 („ Endfälligkeitstag “); im Falle einer wirksamen Laufzeitverlängerung gilt der jeweils verschobene Endfälligkeitstag als Endfälligkeitstag im Sinne dieser Anlei-	3.1 Final Maturity. Final maturity date shall be 20 March 2030 (" Final Maturity Date "); in the event of an effective maturity extension, the postponed final maturity date shall be deemed to be the final maturity date within the meaning of these Note Terms. The

hebedingungen. Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.	Notes shall be redeemed on the Final Maturity Date at the nominal amount, together with interest accrued, unless they have previously been redeemed or repurchased.
Die Emittentin hat ferner die Möglichkeit, den Endfälligkeitstag der Schuldverschreibungen einmal oder mehrmals nach ihrem Ermessen durch einseitige Erklärung zu verschieben. Die Erklärung ist durch Bekanntmachung gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen zu veröffentlichen. Eine Verschiebung des Endfälligkeitstags ist längstens bis zum 20. März 2032 zulässig. Spätester Rückzahlungstag und damit Endfälligkeitstag für 100 % des ausstehenden Nominalbetrags der jeweiligen Schuldverschreibungen zuzüglich einer etwaigen aufgelaufenen Verzinsung ist damit der 20. März 2032.	The Issuer also has the option of postponing the Final Maturity Date of the Notes once or several times at its discretion by unilateral declaration. The declaration shall be published by publication in accordance with § 9 of these Terms and Conditions of the Notes. A postponement of the Final Maturity Date is permissible until 20 March 2032 at the latest. The latest redemption date and thus the Final Maturity Date for 100% of the outstanding nominal amount of the respective Notes plus any accrued interest is therefore 20 March 2032.
Im Falle einer Laufzeitverlängerung hat die Emittentin eine entsprechende Bekanntmachung gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen zu veröffentlichen. Ab dem Datum der Veröffentlichung der Bekanntmachung verschiebt sich der Endfälligkeitstag. Eine Bekanntmachung über die Verschiebung des Endfälligkeitstags ist nur dann wirksam, wenn sie spätestens dreißig (30) Kalendertage vor dem Endfälligkeitstag, der verschoben werden soll, gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen veröffentlicht wird.	In the event of a maturity extension, the issuer must publish a corresponding announcement in accordance with § 9 of these bond conditions. From the date of publication of the notice, the Final Maturity Date is postponed. A notice of postponement of the Final Maturity Date shall be effective only if it is published no later than thirty (30) calendar days prior to the Final Maturity Date to be postponed in accordance with Section 9 of these Terms and Conditions.
Für den Zeitraum einer Laufzeitverlängerung werden die Schuldverschreibungen ab dem ursprünglich vorgesehenen Endfälligkeitstag mit einem erhöhten Zinssatz von	For the period of a maturity extension, the Notes will bear interest at an increased in-

jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.	terest rate of 6.5% per annum on their nominal amount from the originally scheduled Final Maturity Date.
Fällt der Endfälligkeitstag am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Endfälligkeitstag auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.	If the Final Maturity Date at the place of performance falls on a Saturday, Sunday or public holiday, the Final Maturity Date is postponed to the next bank working day.
3.2 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin auf Grund Geringfügigkeit des ausstehenden Gesamtnennbetrags. Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 1.4 ausgegebener Schuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben.	3.2 Early Redemption at the Issuer's discretion due to the insignificance of the outstanding Total Nominal Amount. If at any time the aggregate of the Total Nominal Amount of Notes outstanding falls below 20% of the aggregate of the nominal amounts of the Notes that were initially issued (including any Notes issued pursuant to section 1.4), the Issuer shall be entitled, by giving not less than 30 and no more than 60 days' notice by publication, to redeem the remaining Notes in whole, but not in part, at their nominal amount together with interest accrued on the nominal amount until (but excluding) the date for redemption fixed in the notice. Such notice shall state the date of early redemption.
3.3 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin nach einer Mindestlaufzeit von zwei Jahren. Die Emittentin ist berechtigt, alle ausstehenden Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise, mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen vorzeitig zu kündigen, erstmal nach Ablauf von zwei	3.3 Early redemption at the Issuer's discretion after a minimum term of two years. The Issuer is entitled to call all outstanding Notes in whole or in part, with a notice period of not less than 30 and not more than 60 days, initially after the expiry of two years from the date of issue, i.e. for the first time on 20 March 2028. Upon termination,

Jahren ab dem Ausgabetag, mithin erstmals zum 20. März 2028. Mit der Kündigung wird der jeweilige ausstehende Rückzahlungsbetrag zuzüglich der bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zur Zahlung fällig (der „ Vorzeitige Rückzahlungsbetrag “).	the respective outstanding redemption amount plus interest accrued (exclusively) up to the date of early redemption shall become due for payment (the " Early Redemption Amount ").
Der Vorzeitige Rückzahlungsbetrag entspricht,	The Early Redemption Amount corresponds,
a) 102 % des Nennbetrags bei vorzeitiger Rückzahlung zwischen dem 20. März 2028 (einschließlich) und dem 19. März 2029 (einschließlich); und	a) 102 % of the nominal amount in the event of early repayment between 20 March 2028 (inclusive) and 19 March 2029 (inclusive); and
b) 100,50 % des Nennbetrags bei vorzeitiger Rückzahlung zwischen dem 20. März 2029 (einschließlich) und dem 19. März 2030 (einschließlich).	b) 100.50 % of the nominal amount in the event of early repayment between 20 March 2029 (inclusive) and 19 March 2030 (inclusive).
Die Kündigung erfolgt durch Mitteilung an die Anleihegläubiger in der Form des § 9 und ist unwiderruflich. Im Falle einer teilweisen Kündigung kann diese nach Wahl der Emittentin entweder durch Reduzierung des Nenn- bzw. Nominalbetrags oder durch Auslosung der zurück zu zahlenden Stücke oder durch eine andere die Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes beachtende Methode erfolgen. Sofern es zu einer teilweisen Rückzahlung durch Reduzierung des ausstehenden Nennbetrags kommt, wird klargestellt, dass sich Bezugnahmen auf den Nennbetrag oder Nominalbetrag in diesen Anleihebedingungen jeweils auf den dann noch ausstehenden Nennbetrag bzw. Nominalbetrag beziehen.	Notice of termination shall be given to the Noteholders in the form set out in section 9 and shall be irrevocable. In the event of partial redemption, the Issuer may, at its discretion, either reduce the nominal or par value or draw lots for the units to be redeemed or use another method that ensures compliance with the principle of equal treatment. If a partial repayment is made by reducing the outstanding nominal amount, it is clarified that references to the nominal amount or par value in these Terms and Conditions refer to the then outstanding nominal amount or par value.

3.4 Vorzeitige Rückzahlung aufgrund von Steuerereignis. Tritt ein Steuerereignis ein, kann die Emittentin die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen vorzeitig kündigen. Mit der Kündigung wird der valutierende Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen aus dem zurückzuzahlenden Betrag bis zum Kündigungszeitpunkt, dies dann der jeweilige Rückzahlungstag, (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zur Zahlung fällig.	3.4 Early redemption due to tax event. If a Tax Event occurs, the Issuer may redeem the Notes in whole, but not in part, with a notice period of at least 30 and at most 60 days prior to maturity. Upon termination, the value nominal amount plus accrued interest on the amount to be repaid until the date of termination (excluding), this the respective maturity date.
Ein „Steuerereignis“ tritt ein, wenn die für Steuern oder Abgaben maßgeblichen Gesetze oder Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland, ihrer politischen Untergliederungen oder ihrer Steuerbehörden mit Wirkung am oder nach dem Begebungstag	A "Tax Event" occurs if the laws or regulations of the Federal Republic of Germany, its political subdivisions or its tax authorities that are relevant for taxes or duties take effect on or after the Issue Date
geändert oder ergänzt werden; oder	are modified or supplemented; or
in geänderter oder ergänzter Weise angewandt oder amtlich ausgelegt werden;	are applied in officially interpreted in an amended or supplemented manner;
und die Emittentin infolgedessen zur Zahlung zusätzlicher Beträge verpflichtet sein wird, ohne dies durch das Ergreifen zumutbarer Maßnahmen vermeiden zu können.	and the Issuer will consequently be obliged to pay additional amounts, without being able to avoid this by taking reasonable measures.
Die Kündigung darf nicht früher als 90 Tage vor dem Tag erfolgen, an dem die zusätzlichen Beträge zur Zahlung entstehen. Sie ist nur wirksam, wenn das Steuerereignis im Zeitpunkt der Kündigung noch fortbesteht.	The termination may not be made earlier than 90 days before the date on which the additional amounts would arise. It is only effective if the Tax Event still exists at the time of termination.

Vor der Ausübung des Kündigungsrechts hat die Emittentin der Zahlstelle eine von einem ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreter der Emittentin unterschriebene Bescheinigung vorzulegen, die feststellt, dass der Kündigungsgrund vorliegt, und in der die für das Kündigungsrecht maßgebenden Umstände aufgelistet sind. Der Bescheinigung ist ein Gutachten anerkannter und unabhängiger Rechtsberater der Emittentin beizufügen, welches das Steuerereignis bestätigt.	Before exercising the right of termination, the Issuer must submit to the Paying Agent a certificate signed by a duly authorised representative of the Issuer stating that the reason for termination exists and listing the circumstances relevant to the right of termination. The certificate must be accompanied by an expert opinion by recognised and independent legal advisors of the Issuer confirming the Tax Event.
Die Kündigung erfolgt durch Mitteilung an die Anleihegläubiger in der Form des § 9 und ist unwiderruflich.	Notice of termination shall be given to the Noteholders in the form set out in section 9 and shall be irrevocable.
3.5 Rückwerb. Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen (im Sinne des § 15 AktG) ist/sind berechtigt, jederzeit im Markt oder auf andere Weise Schuldverschreibungen zu erwerben. Schuldverschreibungen, welche gemäß dem vorstehenden Satz erworben wurden, können entwertet, gehalten oder wiederveräußert werden.	3.5 Repurchase. The Issuer and/or a company affiliated with it (within the meaning of Section 15 of the German Stock Corporation Act (<i>Aktiengesetz - AktG</i>)) is/are entitled to acquire Notes in the market or otherwise at any time. Notes acquired in accordance with the preceding sentence may be devalued, held or resold.
§ 4 Währung; Zahlungen	§ 4 Currency; payments
4.1 Währung. Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in EUR geleistet.	4.1 Currency. All payments on the Notes shall be made in EUR.
4.2 Zahlstelle. Die Emittentin hat die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Rottenbucher Straße 28, 82166 Gräfelfing, Deutschland, zur Zahlstelle („Zahlstelle“) bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für	4.2 Paying Agent. The Issuer has appointed mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Rottenbucher Straße 28, 82166 Gräfelfing, Germany, to act as the paying agent (“Paying Agent“). The Issuer will procure that

die gesamte Zeit, in der Schuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 9 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen.	there at all times will be a Paying Agent to fulfil the tasks assigned to it by these Terms and Conditions. The Issuer may at any time, by giving not less than 30 days' notice, by publishing in accordance with section 9, appoint another bank or financial institution that operates as a Paying Agent.
4.3 Zahlungen von Kapital und Zinsen. Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in EUR zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber bei Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.	4.3 Payments of principal and interest. Payments of principal and interest on the Notes shall be made by the Issuer on the relevant due date (as defined in section 4.5) to the Paying Agent for payment to Clearstream or at their order in EUR for credit to the accounts of the respective accountholders at Clearstream. All payments of the Issuer made to Clearstream or to its order shall discharge the liability of the Issuer under the Notes to the extent of the amounts so paid.
4.4 Bankarbeitstage. Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf eine Schuldverschreibung kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. „Bankarbeitstag“ bezeichnet jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein T2-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. T2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in	4.4 Business Days. If any due date for payments of principal and/or interests on the Notes is not a Business Day, such a payment will not be made until the immediately following Business Day, and no interest shall be paid in respect of the delay in such payment. A „Business Day“ shall be any day (except Saturdays and Sundays) on which Clearstream or credit institutes in Germany (place of reference is Frankfurt am Main) are open for public business and which is a T2-day. Saturdays and Sundays are not Business Days. T2-day shall be any day, on which payments in Euro via T2 (abbreviation for Transeuropean Automated

Euro über T2 (Abkürzung für Transeuro- pean Automated Realtime Gross Settle- ment Express Transfers System) abgewi- ckelt werden.	Realtime Gross Settlement Express Trans- fers System) are processed.
4.5 Zahlungstag / Fälligkeitstag. Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „Zah- lungstag“ der Tag, an dem, gegebenen- falls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4 eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „Fälligkeitstag“ ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zah- lungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.	4.5 Payment Date / Due Date. For the pur- poses of these Terms and Conditions, “Payment Date” means the day on which the payment is actually to be made, where applicable as adjusted in accordance with section 4.4, and “Due Date” means the payment date provided by these Terms and Conditions without taking account of such adjustment.
4.6 Hinterlegung. Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobe- nen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Schuldverschreibungen zu zahlende Be- träge beim für den Sitz der Emittentin zu- ständigen Amtsgericht hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rück- nahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der ent- sprechenden Anleihegläubigerin erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.	4.6 Deposit. The Issuer may deposit amounts of principal and interests payable on the Notes and any other amounts payable on the Notes which are not claimed by holders after twelve months from the date of final maturity with the competent local court (<i>Amtsgericht</i>) for the Issuer. To the extent that the Issuer waives its right to withdraw such deposited amounts, the relevant claims of the Noteholders against the Is- suer shall cease. After the period of limita- tion for the claims of the Noteholders, the Issuer shall receive the deposit amount.
§ 5 Steuern	§ 5 Taxes
5.1 Quellensteuern. Alle Zahlungen, insbe- sondere Kapitalrückzahlungen und Zahlun- gen von Verzugszinsen, erfolgen ohne Ab- zug und Einbehaltung von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben, Ver- anlagungen und sonstigen Gebühren, die	5.1 Withholding Taxes. All payments, in par- ticular repayments of principal and pay- ments of default interest, shall be made without deduction or withholding of any pre- sent or future taxes, duties, assessments or other fees imposed, levied or collected at

von oder in der Relevanten Steuerjurisdiktion (wie in § 5(4) definiert) oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde gegenüber der Emittentin an der Quelle auferlegt, erhoben oder eingezogen werden (jeweils „Quellensteuer“ und zusammen „Quellensteuern“), es sei denn, die Emittentin ist zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet.	source by or in the Relevant Tax Jurisdiction (as defined in section 5(4)) or for the account thereof or by or for the account of any local authority or authority authorized to levy taxes there against the Issuer (each a "Withholding Tax" and together "Withholding Taxes"), unless the Issuer is required by law to deduct and/or withhold.
5.2 Zusätzliche Beträge. Im Fall des Abzugs oder des Einbehalts einer Quellensteuer wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen („Zusätzlichen Beträge“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Anleihegläubigern empfangen worden wären. Solche Zusätzlichen Beträge sind jedoch nicht zahlbar im Hinblick auf Steuern und Abgaben, die:	5.2 Additional Amounts. In the event of the deduction or withholding of any Withholding Tax, the Issuer will pay such additional principal amounts and interest ("Additional Amounts") as are necessary to make the net amounts received by the Noteholders after such withholding or deduction equal to the amounts which would have been received by the Noteholders in the absence of such withholding or deduction. However, such Additional Amounts shall not be payable in respect of taxes and duties which:
a) von einer als depotführender Stelle oder Inkassobeauftragter des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst (einschließlich einer originären Steuereinbehaltungspflicht der depotführenden Stelle) auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt, oder	a) are payable by a person acting as a custodian or collecting agent of the Noteholder or otherwise (including an original tax withholding obligation of the custodian) other than by the Issuer making a deduction or withholding from the payments of principal or interest to be made by it, or

b)	wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Anleihegläubigers zu der Relevanten Steuerjurisdiktion zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Relevanten Steuerjurisdiktion stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind, oder	b)	payable by reason of a present or former personal or business relationship of the Noteholder with the Relevant Tax Jurisdiction and not solely because payments on the Notes are derived from (or treated for taxation purposes as derived from) sources within the Relevant Tax Jurisdiction or are secured therein; or
c)	aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Relevante Steuerjurisdiktion oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abziehen oder einzubehalten sind, oder	c)	are to be deducted or withheld pursuant to (i) a European Union directive or regulation concerning the taxation of savings income, or (ii) an intergovernmental agreement concerning the taxation thereof to which the Relevant Tax Jurisdiction or the European Union is a party, or (iii) a statutory provision implementing or complying with that directive, regulation or agreement; or
d)	Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 13 wirksam wird, oder	d)	taxes and duties payable as a result of a change in the law which becomes effective later than 30 days after the due date of the payment concerned or, if later, after all amounts due have been duly made available and a notice to that effect has been given in accordance with section 13, or
e)	von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle ohne Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können.	e)	be withheld or deducted by a paying agent if the payment could have been made by another paying agent without withholding or deduction.

5.3 Benachrichtigung. Die Emittentin wird die Zahlstelle unverzüglich benachrichtigen, wenn sie zu irgendeiner Zeit gesetzlich verpflichtet ist, von aufgrund dieser Anleihebedingungen fälligen Zahlungen Abzüge oder Einbehalte vorzunehmen (oder wenn sich die Sätze oder die Berechnungsmethode solcher Abzüge oder Einbehalte ändern).	5.3 Notification. The Issuer shall promptly notify the Paying Agent if it is at any time required by law to make any deductions or withholdings from payments due under these Terms and Conditions (or if the rates or method of calculation of such deductions or withholdings change).
5.4 Relevante Steuerjurisdiktion. Relevante Steuerjurisdiktion bezeichnet die Bundesrepublik Deutschland.	5.4 Relevant Tax Jurisdiction. Relevant Tax Jurisdiction means the Federal Republic of Germany.
5.5 Weitere Verpflichtungen. Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.	5.5 Further obligations. Insofar as the Issuer or the Paying Agent appointed by the Issuer is not legally obliged to deduct and/or withhold taxes, duties or other fees, it has no obligation with regard to the tax obligations of the Noteholders.
§ 6 Vorzeitige Fälligkeitstellung durch die Anleihegläubiger	§ 6 Early redemption by the Noteholders
6.1 Bedingungen einer vorzeitigen Fälligkeitstellung. Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Schuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum	6.1 Conditions of an early redemption. The ordinary right of termination of the Noteholders is excluded. The right of extraordinary termination of each Noteholder for good cause remains unaffected and can be executed. Good cause exists in particular in the following cases, where each Noteholder is entitled to abrogate one or several of his/her Notes, to declare them due and to demand immediate payback of the nominal amount plus additional interest until the day of payback (but not included) if

Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn	
a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder	a) the Issuer does not pay an amount which is due according to these Terms and Conditions within 20 Business Days after the relevant day of payment, or
b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder in Liquidation tritt, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft alle aus den Schuldverschreibungen folgenden und im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin übernimmt, oder	b) the Issuer suspends its payments generally, announces its inability to meet its payment obligations or enters into liquidation, unless such a cessation takes place in connection with a merger, consolidation or any other form of combination with another company or in connection with a conversion, and such other or new company takes over all obligations of the Issuer under the Notes as well as obligations arising from these Terms and Conditions or in connection with the Notes, or
c) gegen die Emittentin Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Nichtbegleichung von Zahlungsverpflichtungen eingeleitet werden und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder	c) the Issuer is subject to immediate enforcement because of non-performance of payment obligations and those actions are not cancelled or suspended within 60 days, or
d) ein Gericht in der Bundesrepublik Deutschland oder in einem anderen Land ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über	d) a court of the Federal Republic of Germany or any other country initiates an insolvency or comparable proceeding over the Issuer's assets

das Vermögen der Emittentin eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder	and such proceeding is not cancelled or suspended within 60 days, or
e) die Emittentin ein solches Verfahren über ihr Vermögen beantragt oder die Emittentin sonstige wesentliche Vertragsverpflichtungen nach diesen Anleihebedingungen verletzt und diese Verletzung auch nach 60 Tagen noch besteht.	e) the Issuer proposes for such proceeding over its assets or breaches other essential contractual obligations arising from this Terms and Conditions and this breach still exists after 60 days.
Das Recht, Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.	The right of extraordinary termination of the Notes ceases in case of the reason for the termination is not applying anymore before the right is exercised.
Ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Gläubigerversammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz („ SchVG “) von der Emittentin einberufen wurde oder eine solche Einberufung von der Emittentin z.B. durch eine Ad-hoc-Mitteilung öffentlich angekündigt wurde, ist die Ausübung von außerordentlichen Kündigungsrechten wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin, der Sonderkündigungsrechte nach § 6.1 lit. a) oder in § 6.2 sowie andere außerordentlicher Kündigungsrechte der Anleihegläubiger jeweils bis zum Ablauf von 120 Tagen nach diesem Zeitpunkt ausgeschlossen, sofern Gegenstand der Gläubigerversammlung Maßnahmen sind, die dazu führen sollen, dass nach einer Beschlussfassung in der entsprechenden Gläubigerversammlung (oder in einer zweiten Gläubigerversammlung, falls die erste Gläubigerversammlung insoweit nicht	From the date, on which a creditor's assembly according to the German Bond Act (<i>Schuldverschreibungsgesetz</i> ; " SchVG ") has been called by the Issuer or such call has been announced by the Issuer in form of an ad-hoc release, the exercise of extraordinary termination rights, rights of termination according to section 6.1 lit. a) or section 6.2 as well as other extraordinary termination rights of the Noteholders, is excluded until 120 days after this date, because of the deterioration of the financial situation of the Issuer, as long as subject of such creditor's assembly are measures in order to resolve the reason for the extraordinary termination right after a resolution of the corresponding creditor's assembly (or, in case of the creditor's assembly not constituting a competent quorum, in a second creditor's assembly). This is especially the case in notices because of an extraordinary termination right due to the deterioration of

beschlussfähig ist) der entsprechende Kündigungsgrund nicht mehr vorliegt. Das ist insbesondere in Bezug auf eine Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse gegeben, wenn die Gläubigerversammlung einen anderen Kündigungsgrund beseitigen soll, der auf der entsprechenden Verschlechterung der Vermögensverhältnisse beruht, z.B. wenn die Gläubigerversammlung einer Stundung von Zahlungsverpflichtungen zustimmen soll. Im Zweifel ist dieser Absatz so auszulegen, dass ein zustimmender Beschluss der Gläubigerversammlung inhaltlich nicht dadurch konterkariert werden kann, dass einzelne Anleihegläubiger sich diesem Beschluss entziehen, indem sie von einer außerordentlichen Kündigung vor dem Wirksamwerden des Beschlusses Gebrauch machen.	the financial situation, when the creditor's assembly shall resolve another reason for termination, which bases on the deterioration of the financial situation, e.g. when the creditor's assembly shall give its consent to a deferment of payment obligations. In case of doubt, this para shall be interpreted the way that a given consent by the creditor's assembly cannot be counteracted by sole Noteholders evading this resolution by extraordinarily terminating the Notes before the effective date of the resolution.
6.2 Benachrichtigung. Eine Erklärung gemäß § 6.1 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Schuldverschreibungen ist und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeitstellung gemäß § 6.1 ergibt.	6.2 Notification A Notification according to section 6.1 is to be conducted in the manner that the Noteholder hands over the Issuer the Notification in written form or sends by registered letter with a confirmation of his custodian bank attached, stating that he is creditor of the regarding Note on the date of the Notification, and presents the circumstances justifying the early redemption according to section 6.1.
6.3 Erlöschen des Kündigungsrechts. Das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wurde.	6.3 Expiration of the right of termination. The Noteholders' right of termination expires in case that the right for dismissal has been rectified before making use of the right of termination.

§ 7 Kündigungsrechte	§ 7 Termination Right
7.1 Kündigungsrecht. Der Emittentin stehen außer den in den jeweiligen Vorschriften dieser Anleihebedingungen ausdrücklich gewährten Kündigungsrechten, kein weiteres ordentliches Kündigungsrecht zu.	7.1 Termination right. Apart from the termination rights expressly granted in the respective provisions of these Terms and Conditions, the Issuer has no further ordinary termination rights.
7.2 Bekanntmachung. Die Kündigung der Schuldverschreibung durch die Emittentin ist den Anleihegläubigern nach den Bedingungen des § 9 bekanntzumachen.	7.2 Disclosure. The termination of the Notes by the Issuer has to be announced to the Noteholders following the conditions of section 9.
§ 8 Besicherung der Anleihe	§ 8 Collateralization of the Note
8.1 Status. Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen gleichrangig besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, untereinander gleichrangig sind, mit Ausnahme solcher Verbindlichkeiten, die über einen gesetzlichen Vorrang verfügen.	8.1 Status. The obligations arising from the Notes constitute direct, unconditional, non-subordinated and secured liabilities of the Issuer, which are of equal rank to all other present and future co-secured and non-subordinated liabilities of the Issuer, except for those liabilities that have a legal priority.
8.2 Besicherung der Anleihe. Zur Besicherung der sämtlichen Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen ist vorgesehen, dass Anteile an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA	8.2 Collateralization of the Notes. For the purpose of securing all claims of the Noteholders arising from the Notes, in particular claims for repayment of the nominal amount, interest payments and the payment of any other amounts due under the Notes, it is envisaged that interests (shares) in Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, registered with the commercial register of the Local Court (<i>Amtsgericht</i>) of

111984 , welche die Emittentin im Zusammenhang mit der Verwendung des Emissionserlöses zu erwerben beabsichtigt, zugunsten eines Sicherheitentreuhänders verpfändet werden.	Hamburg under HRA 111984, which the Issuer intends to acquire in connection with the use of the net proceeds of the issue, will be pledged in favour of a security trustee.
Die Bestellung der Sicherheiten erfolgt – nach Maßgabe der tatsächlichen Durchführung des Anteilerwerbs – zugunsten der Paribus Trust GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95393 („ Treuhänder “) auf Grundlage eines zwischen der Emittentin und dem Treuhänder abzuschließenden Sicherheitentreuhandvertrages („ Treuhandvertrag “).	The security interests shall be created — subject to the actual completion of the acquisition of the interests — in favour of Paribus Trust GmbH, having its registered office in Hamburg, registered with the commercial register of the Local Court of Hamburg under HRB 95393 (the “ Trustee ”), on the basis of a security trust agreement to be entered into between the Issuer and the Trustee (the “ Security Trust Agreement ”).
Der Treuhänder wird die Sicherheiten im Wege der doppelнützigen Treuhand zugunsten der Anleihegläubiger und der Emittentin halten, verwalten und – sofern und soweit vorgesehen – nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verwerten.	The Trustee shall hold, administer and — to the extent provided for — realise the security interests by way of a dual-purpose trust (<i>doppelнützige Treuhand</i>) for the benefit of the Noteholders and the Issuer in accordance with the provisions of the Security Trust Agreement.
Die Einzelheiten der Sicherheitenbestellung, -verwaltung und -verwertung ergeben sich ausschließlich aus dem Treuhandvertrag. Das Bestehen, der Umfang oder der Zeitpunkt der Bestellung der Sicherheiten begründen keine zusätzliche Fälligkeits-, Kündigungs- oder sonstige Leistungspflicht der Emittentin über die in diesen Anleihebedingungen ausdrücklich geregelten Verpflichtungen hinaus.	The details of the creation, administration and realisation of the security interests are set out exclusively in the Security Trust Agreement. The existence, scope or timing of the creation of the security interests shall not give rise to any additional maturity, termination or other payment obligations of the Issuer beyond those expressly provided for in these Terms and Conditions.
8.3 Zustimmung der Anleihegläubiger. Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Schuldverschreibungen zu	8.3 Consent of the Noteholders. By subscribing for the Notes, each Noteholder consents to the conclusion of the Security Trust Agreement and acknowledges it as binding

und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).	upon him or her. Each Noteholder is entitled to exercise rights against the Trustee in its own name pursuant to section 328 of the German Civil Code (BGB) (contract for the benefit of third parties).
8.4 Treuhandvertrag. Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, den Treuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind. Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen.	8.4 Security Trust Agreement. The details of the Trustee's duties and the legal relationship between the Issuer and the Trustee shall be governed exclusively by the Security Trust Agreement entered into between the Issuer and the Trustee. The Issuer and the Trustee are entitled to amend the Security Trust Agreement by mutual agreement, provided that no material rights of the Noteholders under these Terms and Conditions are affected. If the trust relationship with the Trustee is terminated prematurely, the Issuer shall be obliged to appoint a new trustee without undue delay.
8.5 Vergütung. Gemäß dem Treuhandvertrag erhält der Treuhänder von der Emittentin während der Laufzeit des Treuhandvertrages eine dort spezifizierte Vergütung. Hinzu kommt die Erstattung von Kosten und Auslagen. Diese Vergütung und Kostenerstattung schuldet die Emittentin, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die Vergütung aus dem Brutto-Emissionserlös und / oder einem etwaigen Verwertungserlös zurück zu behalten und vorab zu entnehmen. Das Recht der Anleihegläubiger, ihre sämtlichen Ansprüche aus der Anleihe gegen die Emittentin geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.	8.5 Remuneration. Pursuant to the Security Trust Agreement, the Trustee shall receive from the Issuer a remuneration specified therein for the duration of the Security Trust Agreement, as well as reimbursement of costs and expenses. Such remuneration and reimbursement shall be owed by the Issuer; however, the Trustee shall be entitled vis-à-vis the Noteholders to retain and deduct its remuneration in advance from the gross issue proceeds and/or from any proceeds realised upon enforcement of the security. This shall not affect the Noteholders' right to assert all claims arising from the Notes against the Issuer.

§ 9 Bekanntmachungen	§ 9 Disclosure
9.1 Bekanntmachung. Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und/oder auf der Webseite der Emittentin (www.paribus-finance.de) und / oder gemäß den Bestimmungen gesetzlicher Regularien veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.	9.1 Disclosure. All disclosures concerning the Notes will be published in the Federal Gazette (<i>Bundesanzeiger</i>) and/or on the website of the Issuer (www.paribus-finance.de) and/or according to the provisions of legal regulations. A message is effective on the day of publication (or in several messages on the day of the first publication).
9.2 Alternative Bekanntmachung über das Clearingsystem. Sofern die Regularien der Börse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, es zulassen, ist die Emittentin berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken. Bekanntmachungen über das Clearingsystem gelten sieben Tage nach der Mitteilung an das Clearingsystem als bewirkt; direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger gelten mit ihrem Zugang als bewirkt.	9.2 Alternative disclosure by the Clearingsystem. If the rules of the Stock Exchange on which the Notes are listed permit, the Issuer is entitled to effectuate disclosures by notice to the Clearingsystem for forwarding to the Noteholders or a written notice directly to the Noteholders. Disclosures by the Clearingsystem are effective seven days after disclosed to the Clearingsystem; Disclosures to the Noteholders are effective the day when the message is received.
§ 10 Börsennotierung	§ 10 Stock market listing
Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in den Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) zu beantragen. Eine Verpflichtung, diese Notierung herbeizuführen oder aufrecht zu erhalten, besteht nicht.	The purpose is to register the Note to the Open Market (Freiverkehr) at the Frankfurt stock exchange (Segment Quotation Board). There is no obligation to register or maintain the registration of the Note.

§ 11 Vorlegungsfrist; Urkundenvorlage	§ 11 Submission Period; Submission of documents
Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der Schuldverschreibung nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Depotauszugs, der das mit Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/den die Schuldverschreibungen verbriefte sind, nachzuweisen geeignet ist, sowie ein Auftrag an die depotführende Bank, die diesen Depotauszug ausgestellt hat, in dem Umfang, in dem Verpflichtungen auf Teilschuldverschreibungen vollständig erfüllt wurden, die entsprechenden Teilschuldverschreibungen frei von Zahlung in ein vom Emittenten zu bestimmendes Depot zu übertragen.	The presentation deadline concerning the Notes for principal and interests is one year. In case of submission, the entitlement expires two years after the end of the submission period. If no submission occurs, the entitlement expires upon expiration of the submission period. The obligation to hand over the Note pursuant to § 797 BGB is replaced by the obligation to submit a deposit account statement which is able to prove the co-ownership in the Global Certificate(s) in which the Notes are securitised, as well as an order to the custodian bank, which issued such deposit account statement, to transfer Notes to the extend obligations on those Notes are fully settled, free of payment to a deposit account designated by the Issuer.
§ 12 Änderungen der Anleihebedingungen	§ 12 Amendments to the Terms and Conditions
12.1 Änderung der Anleihebedingungen. §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG) findet auf die Schuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des SchVG - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.	12.1 Amendments to the Terms and Conditions. §§ 5 to 22 SchVG are applicable to the Notes and these Terms and Conditions. As a result, the Noteholders may agree to amendments of these Terms and Conditions - including all or individual actions according to § 5 para. 5 SchVG - by majority vote and pick out a collective representative for their rights.

12.2 Abstimmung ohne Versammlungen. Alle Abstimmungen gemäß dem SchVG werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des SchVG einberuft.	12.2 Voting without assembly. All votings following the SchVG will be held exclusively as votings without assembly unless the Issuer decides something different. A creditor's assembly takes place if the election supervisor conscribes such assembly according to § 18 para. 4 sentence 2 SchVG
12.3 Stimmrechtsausübung. Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Abstimmung ohne Versammlung bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Gläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. In der Einberufung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch die Emittentin geregelt werden.	12.3 Exercise of voting rights. In order to participate on a voting by making use of the voting right with no assembly respectively participating on a creditor's assembly and making use of the voting right in such assembly only creditors are allowed to which registered within the legal period at the competent body which in the convocation has been declared as responsible recipient for the registration (§ 126b BGB). This registration has to be made in English or German. Furthermore the convocation may contain additional conditions by the Issuer for the exercise of voting rights respectively the participation to a creditor's assembly, especially the duty to identify oneself and the determination of a record date for such verification which also may be available until 14 days ahead of the assembly (§ 121 German Stock Corporation Act; <i>AktG</i>)
§ 13 Verschiedenes	§ 13 Miscellaneous
13.1 Anwendbares Recht. Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus den Schuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Gläubiger und der	13.1 Applicable law. Form and content of the Notes and all from the Notes and these terms and conditions resultant entitlements and duties of the creditors and Issuer are determined by German law.

Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.	
13.2 Erfüllungsort. Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.	13.2 Place of Performance. Place of performance resulting from the Notes is, to the extent legally permitted, the company's registered office.
13.3 Gerichtsstand. Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.	13.3 Place of Jurisdiction. The non-exclusive place of jurisdiction for all legal disputes arising from matters provided for in these Terms and Conditions shall, to the extent that mandatory statutory provisions do not stipulate otherwise, be the company's registered office.
13.4 Teilunwirksamkeit. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Anleihebedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.	13.4 Partial invalidity. Should any of the provisions of these Terms and Conditions be or become invalid or unenforceable in whole or in part, the validity or the enforceability of the remaining provisions shall not in any way be affected or impaired thereby. In this case the invalid or unenforceable provision shall be replaced by a provision which, to the extent legally possible, provides for an interpretation in keeping with the meaning and the economic purposes of the Terms and Conditions at the time of the issue of the Notes.
13.5 Erfüllungsgehilfen. Die Zahlstelle handelt in ihrer Eigenschaft ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Eigenschaft nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.	13.5 Agents of the Issuer. The Paying Agent acting in such capacity is acting exclusively as an agent of the Issuer and in such capacity does not have any relationship of agency or trust or other contract with the Noteholders. The Paying Agent is exempt from the restrictions of § 181 BGB.

Anlage zu den Anleihebedingungen: (SICHERHEITEN-) TREUHANDVERTRAG

(SICHERHEITEN-) TREUHANDVERTRAG

zwischen

PARIBUS FINANCE GMBH

als Emittentin

PARIBUS TRUST GMBH

als Treuhänder

Dieser Sicherheitentreuhandvertrag (der **Treuhandvertrag**) wird geschlossen zwischen:

1. **PARIBUS FINANCE GMBH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 131572, mit eingetragener Geschäftsanschrift: Königstraße 28, 22767 Hamburg (die **Gesellschaft** oder **Emittentin**) und
2. **PARIBUS TRUST GMBH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95393, mit Geschäftsanschrift: Königstraße 28, 22767 Hamburg (der **Treuhänder**).

Die Gesellschaft und der Treuhänder werden nachfolgend auch **Parteien** und jeweils einzeln **Partei** genannt.

PRÄAMBEL

- (A) Die Emittentin beabsichtigt, auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen, wobei der (Gesamt-) Nominalbetrag unbegrenzt aufgestockt werden kann, zu begeben (die **Anleihe**). Grundlage der Anleihe sind die diesem Treuhandvertrag als **Anlage (A)** (**Anleihebedingungen**) im (finalen) Entwurf beigefügten Anleihebedingungen (die **Anleihebedingungen**), die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Treuhandvertrages sind.
- (B) Die Auszahlung der Mittel aus der Anleihe (der **Emissionserlös**) wird über ein Erlöskonto des Treuhänders durchgeführt, wobei Auszahlungen von der (formalen) Freigabe des Treuhänders abhängig sind. Die Tätigkeit des Treuhänders ist auf die Prüfung der formalen Auszahlungsvoraussetzungen beschränkt.
- (C) Ferner werden zur Besicherung der Rechte und Ansprüche der Anleihegläubiger (wie nachfolgend definiert) Sicherheiten nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages bestellt, die treuhänderisch durch den Treuhänder gehalten werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Definitionen / Auslegung

- 1.1 **Definitionen.** Begriffe und Auslegungsbestimmungen in den Anleihebedingungen gelten auch in diesem Treuhandvertrag, soweit hier nicht ausdrücklich anders definiert. Für diesen Treuhandvertrag gelten darüber hinaus die folgenden Definitionen:

Anleihegläubiger sind alle gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger unter der Anleihe.

Emissions- und Erwerbskosten sind alle Kostenpositionen der Emittentin die in der **Anlage 1.1** (*Emissions- und Erwerbskosten*) aufgeführt sind.

Verbundenes Unternehmen meint in Bezug auf die Emittentin jedes mit ihr verbundene Unternehmen i.S.d. §§ 15 ff. AktG.

Besicherte Verbindlichkeiten sind alle gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten (bedingte und unbedingte), einschließlich Schadensersatzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus ungerechtfertigter Bereicherung, der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern in Zusammenhang mit der Anleihe sowie sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten (bedingte und unbedingte) der Emittentin gegenüber dem Treuhänder aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag, insbesondere wegen Vergütungs- und Freistellungsansprüchen.

1.2 **Auslegung.** Es gelten folgende Auslegungsregeln:

- (a) In diesem Treuhandvertrag bedeutet eine Bezugnahme auf:
 - (i) eine Ziffer, ein Paragraph oder Anlage, sofern nicht explizit anders geregelt, eine Bezugnahme auf eine Ziffer, einen Paragraphen bzw. Anlage dieses Treuhandvertrages und
 - (ii) eine Partei oder jedwede andere Person auch ihre Rechtsnachfolger und zulässigen Abtretungsempfänger.
- (b) Worte im Singular beziehen sich auch auf die Pluralform und umgekehrt, sofern sich aus dem Kontext nichts anderes ergibt.
- (c) Die Überschriften in diesem Treuhandvertrag dienen lediglich als Arbeitshilfe und sind nicht im Rahmen der Auslegung dieses Vertrages zu verwenden.
- (d) Bezugnahmen auf jedwede Dokumente stellen Bezugnahmen auf die jeweils aktuelle Fassung eines solchen Dokumentes dar, wie von Zeit zu Zeit geändert, variiert, ersetzt oder neu gefasst.
- (e) Alle Anlagen zu diesem Treuhandvertrag sind Bestandteil des Vertrages.

§ 2

Treuhänder

2.1 **Treuhänder.** Der Treuhänder wird zum Treuhänder unter der Anleihe mit den nachfolgenden Aufgaben und Rechten bestellt:

- (a) **Verwahrung und Freigabe Emissionserlöse.** Treuhänderische Verwahrung und Verwaltung des Emissionserlöses gemäß § 3.
- (b) **Verwaltung der Sicherheit(-en).** Der Treuhänder wird nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen (insbesondere §§ 6 ff.) zugunsten der Anleihegläubiger mit der

fortlaufenden Übernahme und Verwaltung sowie allfälligen Verwertung der Sicherheiten gemäß § 6 (die **Sicherheit(-en)**) als Sicherheitentreuhänder beauftragt.

- 2.2 **Getrennte Verwaltung.** Der Treuhänder hat den Emissionserlös sowie die Sicherheiten, die ihm gemäß diesem Treuhandvertrag bestellt werden, als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
- 2.3 **Untervollmacht.** Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
- 2.4 **Keine laufenden Zahlungen und Forderungsbeitreibung.** Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Treuhänders, für die Anleihegläubiger der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Anleihe abzuwickeln, zu kontrollieren oder zu verlangen.

§ 3

Verwaltung des Erlöskontos

- 3.1 **Emissionserlöse.** Die Emittentin verpflichtet sich, durch eine entsprechende unwiderrufliche Weisung an die Zahlstelle sicherzustellen, dass die Emissionserlöse nach Zufluss auf ein Konto des Treuhänders eingezahlt werden (das **Erlöskonto**).
- 3.3 **Gesicherte Mittel.** Die Guthaben, die auf dem Erlöskonto verwaltet werden (die **Gesicherten Mittel**), sind nur nach Maßgabe des nachfolgenden § 4 auszusahlen.

§ 4

Freigabe von Zahlungen zu Lasten des Erlöskontos

- 4.1 **Bedingung für die Auszahlung der Gesicherten Mittel.** Die Gesicherten Mittel aufgrund von Mittelzuführungen aus Emissions- und Veräußerungserlösen sind nur nach Eintritt der folgenden Auszahlungsvoraussetzungen und in nachgewiesener Höhe der Emissions- und Erwerbskosten freizugeben:
 - (a) Wirksame Bestellung der Sicherheiten gemäß § 6;
 - (b) Nachweis des Vorliegens von Emissions- und Erwerbskosten;

wobei die Freigabe der Gesicherten Mittel bei Vorliegen von Erwerbskosten zusätzlich voraussetzt, dass:
 - (c) eine Kopie des unterzeichneten Zeichnungsschein über die Zeichnung von Gesellschaftsanteilen an der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (AG Hamburg, HRA 111984) vorliegt.
- 4.2 **Prüfungsumfang Treuhänder.** Es ist Aufgabe des Treuhänders, vor Freigabe der Gelder die vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen. Als geeigneter Nachweis ist die Vorlage von Ko-

pien der entsprechenden Unterlagen ausreichend. Die Prüfung ist formaler Natur, der Treuhänder ist insbesondere nicht verpflichtet, die Unterlagen auf Richtigkeit oder Echtheit, die Emissions- und Erwerbskosten auf Erforderlichkeit oder Angemessenheit sowie die den Emissions- und Erwerbskosten zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse auf Wirksamkeit zu prüfen.

- 4.3 **Verwendungszweck.** Freizugebende Beträge stehen zur freien Verwendung der Emittentin und werden dieser nach Eintritt der Bedingungen gemäß § 4.1 auf erste Anforderung ausbezahlt, wobei im Falle von Erwerbskosten der jeweilige Kaufpreis für die Übertragung der Gesellschaftsanteile direkt auf das Verkäuferkonto zu zahlen ist.
- 4.4 **Einwendungen.** Der Treuhänder kann die Freigabe verweigern, solange die Voraussetzung für eine Verwertung von Sicherheiten nach diesem Treuhandvertrag vorliegen.

§ 5

Sicherheitentreuhänder

- 5.1 **Sicherheitentreuhand.** Der Treuhänder wird zum Sicherheitentreuhänder mit den nachfolgenden Aufgaben und Rechten bestellt:
- (a) die Sicherheit(-en) gemäß § 6 namens und im Auftrag der Anleihegläubiger zu halten. Der Treuhänder ist berechtigt, nach eigenem Ermessen mit Wirkung für alle Anleihegläubiger zu handeln,
 - (b) alle für die Bestellung, Verwaltung und Verwertung der Sicherheit(-en) notwendigen Erklärungen auch im Namen der Anleihegläubiger abzugeben und entgegenzunehmen, sowie alle erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen und
 - (c) die Verwertung im eigenen Namen jedoch für Rechnung der Anleihegläubiger zu betreiben. Über die Frage, ob und wann die Sicherheit(-en) verwertet werden, entscheidet der Treuhänder nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages im eigenen Ermessen.
- 5.2 **Begünstigte.** Im Außenverhältnis werden die Sicherheit(-en) zu Gunsten des Treuhänders bestellt, der diese im Innenverhältnis für die jeweiligen Anleihegläubiger hält und verwaltet.
- 5.3 **Keine materielle Prüfung.** Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheit(-en) im Zeitpunkt der Stellung der jeweiligen Sicherheit oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen.
- 5.4 **Getrennte Haltung.** Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheit(-en) zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
- 5.5 **Abstraktes Schuldversprechen.** Die Emittentin erkennt hiermit gegenüber dem Treuhänder als eigenständigem Gläubiger gemäß §§ 780, 781 Bürgerliches Gesetzbuch (*BGB*) im Wege eines abstrakten Schuldversprechens eine unabhängige Forderung des Treuhänders in Höhe

der jeweils ausstehenden Beträge unter der Anleihe an (das **Abstrakte Schuldversprechen**). Forderungen aus dem Abstrakten Schuldversprechen sind teilweise bzw. insgesamt fällig, wenn entsprechend die Besicherten Verbindlichkeiten teilweise bzw. insgesamt zur Zahlung fällig sind. Das Abstrakte Schuldversprechen reduziert sich automatisch in der Höhe der Erfüllung der Besicherten Verbindlichkeiten und endet ohne Kündigungserfordernis mit vollständiger und unwiderruflicher Erfüllung sämtlicher Besicherter Verbindlichkeiten. Entsprechend gelten die Besicherten Verbindlichkeiten in der Höhe als erfüllt, in der Zahlungen auf das Abstrakte Schuldversprechen geleistet werden.

§ 6 **Sicherheit(-en)**

- 6.1 **Art und Umfang der Sicherheit(-en).** Die Emittentin verpflichtet sich, die Sicherheiten gemäß § 8.2 der Anleihebedingungen zu bestellen sowie:
- (a) Halten und Verwalten des Erlöskontos; und
 - (b) Verwendungskontrolle durch den Treuhänder gemäß § 4, d.h. Auszahlung von Guthaben aus dem Erlöskonto nur zur Deckung von bestimmten Emissions- und Erwerbskosten der Emittentin sowie im Vollstreckungsfall zur vollständigen bzw. teilweisen Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger.
- 6.2 **Bestellung der Sicherheiten.** Die Emittentin ist verpflichtet, alle Rechtserklärungen abzugeben oder zu empfangen sowie sonstige Maßnahmen durchzuführen, um die Sicherheiten rechtswirksam zu bestellen.
- 6.3 **Mehrere Sicherheiten.** Sind mehrere Sicherheiten bestellt worden, so ist der Treuhänder berechtigt, nach Maßgabe von § 8 nach seinem freien Ermessen eine oder mehrere der gewährten Sicherheiten zur Befriedigung der Besicherten Verbindlichkeiten zu verwerten.

§ 7 **Aufgaben und Gewährleistungen der Emittentin**

- 7.1 **Garantien.** Die Emittentin garantiert dem Treuhänder im Wege eines verschuldensunabhängigen, selbständigen Garantieversprechens im Sinne von § 311 Abs. 1 BGB, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Treuhandvertrages und der Ausgabe der Anleihen:
- (a) die Emittentin rechtswirksam errichtet und eingetragen ist, über ihr Vermögen kein Insolvenzverfahren eröffnet ist, sie keinen Insolvenzantrag gestellt hat und ihres Wissens nach auch kein Insolvenzantrag von einem Dritten gestellt wurde,
 - (b) diese Vereinbarung und die im Zusammenhang damit abzuschließenden Vereinbarungen nicht mit dem geltenden Recht, ihren sie konstituierenden Verträgen oder jeglichen übrigen Vereinbarungen, die sie als Vertragspartei oder ihr Vermögen verpflichten, in Widerspruch steht, und
 - (c) die Sicherheit(-en) nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

- 7.2 **Sonstige Zusicherungen.** Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihen ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles rechtlich Mögliche und Zulässige unternehmen und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten, soweit dies der Emittentin billigerweise zugemutet werden kann.

§ 8

Verwertung der Sicherheit(-en)

- 8.1 **Verwertung.** Im Falle der Nichterfüllung oder einer teilweisen Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen unter den Anleihebedingungen sowie sonstiger Ansprüche der Anleihegläubiger oder des Treuhänders unter oder im Zusammenhang mit der Anleihe oder diesem Vertrag, trotz Verstreichens einer angemessenen Nachfrist von mindestens vier Wochen, die vom Treuhänder zu setzen ist, ist der Treuhänder nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages berechtigt und verpflichtet, ein Guthaben auf dem Erlöskonto zur Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger sowie die sonstigen Sicherheiten zu verwerten (die **Verwertung der Sicherheiten**). Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der Besicherten Verbindlichkeiten endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde. Eine Verwertung der Sicherheiten ist auszusetzen, solange die Emittentin nachweist, dass sie mit Anleihegläubigern, die mindestens 51 % des gezeichneten Nominalbetrages der Anleihe vertreten, Verhandlungen über eine gütliche Einigung über die vorgenannten Zahlungsverpflichtungen aus den Anleihen führt.
- 8.2 **Erlösverwendung.** Der Treuhänder wird - nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und der Vergütung des Treuhänders, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – ein Guthaben in Höhe der ausstehenden Zahlungen unter den Anleihebedingungen an die Anleihegläubiger über die Zahlstelle auskehren. Ein darüberhinausgehender Betrag ist an die Emittentin freizugeben.

§ 9

Freigabe der Gesamtsicherheiten/ Ersatzsicherheiten

Der Treuhänder ist zur Freigabe der Sicherheit(-en) auf Kosten der Emittentin verpflichtet, wenn ihm die Emittentin die vollständige Befriedigung sämtlicher Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger nachweist und seitens des Treuhänders keine offenen Forderungen gegen die Emittentin bestehen und solche auch nicht mehr zu erwarten sind.

§ 10

Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

- 10.1 **Anspruchsinhaber.** Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, *Vertrag zugunsten Dritter*). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, die Rechte der Anleihegläubiger

aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

- 10.2 **Informationspflichten.** Von etwaigen Beschlüssen einer Gläubigerversammlung im Zusammenhang mit der Anleihe ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.
- 10.3 **Sonstige Informationspflichten.** Die Emittentin ist darüber hinaus verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus den Anleihen oder auf die von dem Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.
- 10.4 **Freistellung Verschwiegenheit.** Die Emittentin befreit den Treuhänder von jedweden vertraglichen, gesetzlichen oder standesrechtlichen Verschwiegenheitspflichten in Bezug auf alle Informationen im Zusammenhang mit der Begebung und der Durchführung der Anleihe gegenüber allen zur Paribus Gruppe gehörenden Unternehmen.

§ 11

Laufzeit

- 11.1 **Vertragsende.** Der Treuhandvertrag endet mit der vollständigen und unwiderruflichen Rückzahlung aller unter den Anleihebedingungen ausgegebenen Schuldverschreibungen. Etwaige nachvertragliche Verpflichtungen (insbesondere zur Rückgabe der einbezogenen Sicherheiten) bleiben unberührt. Während der Laufzeit kann der Treuhandvertrag von beiden Parteien nur mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 11.2 **Gewährleistung einer Treuhandnachfolge durch die Emittentin.** Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Treuhandvertrages hat die Emittentin in Abstimmung und mit Zustimmung des gemeinsamen Vertreters sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Treuhandvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren. Den Treuhänder trifft in diesem Zusammenhang keine Verpflichtung.
- 11.3 **Wesentliche Vertragsanpassungen.** Sofern sich wesentliche Vertragsbestandteile ändern und dies Auswirkungen auf die Vertragspflichten einer Partei hat, ist der Treuhandvertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Parteien zu ändern. Wird über die Änderung keine Einigung erzielt, besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

§ 12

Haftung des Treuhänders, Informationen

- 12.1 **Haftung.** Der Treuhänder schließt diese Vereinbarung ausschließlich in seiner Eigenschaft als Sicherheitentreuhänder und in Ausübung seiner in dieser Funktion gewährten Rechte und Befugnisse ab.

- 12.2 **Ausschluss der Haftung.** Der Treuhänder übernimmt keine:
- (a) Schadenersatzverpflichtungen oder sonstigen Verpflichtungen oder eine Haftung gegenüber der Emittentin oder den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten für Schäden, Haftungen oder Verpflichtungen, die aufgrund irgendeiner Handlung des Treuhänders, die dieser in gutem Glauben und in Übereinstimmung mit dieser Vereinbarung vorgenommen hat und bei denen der Treuhänder davon ausgehen konnte, dass er diese Handlungen in einer Art und Weise vorgenommen hat, dass diese Handlung in Übereinstimmung mit dieser Vereinbarung und dem geltenden Recht steht; und
 - (b) persönliche Haftung aufgrund irgendeiner Aussage, Zusicherung, Garantie oder Verpflichtung, die als Aussage, Zusicherung, Garantie oder Verpflichtung von Anleihegläubigern oder der Emittentin ausgewiesen wurde; dies gilt nicht, wenn der Treuhänder grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat oder eine eigene Aussage, Zusicherung, Garantie oder Verpflichtung verletzt.
- 12.3 **Ausschluss der Haftung bei Weisung.** Der Treuhänder ist nicht für die Handlungen von Anleihegläubigern oder der Emittentin oder für Handlungen, die er aufgrund einer Weisung von Anleihegläubigern oder der Emittentin in Übereinstimmung mit dieser Vereinbarung vorgenommen hat, verantwortlich oder haftbar.
- 12.4 **Ausschluss der persönlichen Haftung.** Kein Gesellschafter, Geschäftsführer, Angestellter, Bevollmächtigter, Berater oder Erfüllungsgehilfe des Treuhänders ist persönlich für die Vornahme oder Nichtvornahme einer Handlung durch den Treuhänder nach den Bestimmungen dieser Vereinbarung haftbar. Entsprechend kann auf diese Personen auch kein Rückgriff genommen werden.
- 12.5 **Höchstgrenze** Die Haftung des Treuhänders für Schäden, die fahrlässig verursacht werden, ist auf EUR 4 Mio. beschränkt.
- 12.6 **Serienschäden.** Für Serienschäden, die fahrlässig verursacht werden, ist die Haftung des Treuhänders auf insgesamt EUR 5 Mio. beschränkt. Als Serienschäden gelten mehrere Schäden, die auf der gleichen Pflichtverletzung im Rahmen mehrerer gleichartiger Tätigkeiten bzw. Leistungen beruhen.
- 12.7 **Mehrere Schadensursachen.** Treffen mehrere Schadensursachen zusammen, haftet der Treuhänder nur insoweit als ein Verschulden seinerseits im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.
- 12.8 **Haftungsbeschränkung gegenüber Dritten.** Die vereinbarte Haftungsbeschränkung gilt auch gegenüber solchen Dritten, für die dieser Vertrag Wirkung entfaltet. Die aggregierte Gesamthaftung des Treuhänders gegenüber der Gesellschaft und jedem Dritten, für den dieser Vertrag Wirkung entfaltet, ist begrenzt auf die maximale Höhe von insgesamt EUR 4 Mio. bzw. bei Serienschäden insgesamt EUR 5 Mio. Die Aufteilung der Haftungshöchstsumme von EUR 4 Mio. bzw. EUR 5 Mio. zwischen der Gesellschaft sowie den Dritten ist allein Angelegenheit dieser Parteien.
- 12.9 **Richtigkeit und Vollständigkeit.** Der Treuhänder darf die Richtigkeit und Vollständigkeit

- (a) jeder Zusicherung, Erklärung oder jedes Dokuments, das er als echt, richtig und entsprechend autorisiert ansieht; und
- (b) jeder Aussage, die von einem Geschäftsleiter, einer zeichnungsberechtigten Person oder einem Angestellten einer anderen Person (wie bevollmächtigten Rechtsanwälten) gemacht werden, die nach Auffassung oder berechtigter Annahme des Treuhänders im Kenntnisbereich oder im Rahmen des Einflussbereiches desjenigen liegen, unterstellen.

12.10 **Sonstiges.** Der Treuhänder ist nicht für:

- (a) die Angemessenheit, Richtigkeit und/ oder Vollständigkeit irgendeiner Information, gleich, ob schriftlich oder mündlich, die er von einer anderen Person nach den Bestimmungen oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder dem unter dieser Vereinbarung durchgeführten Geschäften, erlangt; oder
- (b) die Rechtmäßigkeit, Gültigkeit, Wirksamkeit, Angemessenheit oder Durchsetzbarkeit dieser Vereinbarung oder jedes anderen Vertrages, jeder anderen Vereinbarung oder jedes anderen Dokuments, das in Vorgriff, aufgrund oder in Zusammenhang mit dieser Vereinbarung abgeschlossen oder vereinbart wird oder wurde, verantwortlich.

§ 13

Vergütung, Kostenerstattung

13.1 **Vergütung.** Der Treuhänder erhält von der Emittentin:

- (a) über die Laufzeit dieses Vertrages für jedes angefangene Jahr eine laufende Vergütung für die Verwaltung, in Höhe von EUR 10.000,00 p.a. (netto) plus Umsatzsteuer; und
- (b) für die Freigabe und ggf. Verwertung der Sicherheiten auf Pauschalvergütung in Höhe von 1 % des ausstehenden Nominalbetrages (plus aufgelaufener und noch ausstehender Zinsen) unter der Anleihe plus Umsatzsteuer.

13.2 **Auslagenersatz.** Die Emittentin erstattet dem Treuhänder die anfallenden angemessenen Auslagen, wie Reisekosten und dergleichen. Fahrten mit dem eigenen Pkw rechnet der Treuhänder mit EUR 0,50 netto/km ab.

13.3 **Beauftragung Dritter.** Sofern der Treuhänder dies im Einzelfall für notwendig oder angemessen hält, kann der Treuhänder auf Kosten der Emittentin zur Erfüllung seiner Aufgaben bei ihm tätige oder externe Rechtsanwälte, Banken oder anderer Berater beauftragen, um seine Aufgaben als Treuhänder zu erfüllen und diesen insgesamt oder teilweise seine Aufgaben und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Verwertung der Bestellten Sicherheiten übertragen. Eine Beauftragung eines Rechtsanwalts, einer Bank oder eines anderen Beraters darf nur zu Marktbedingungen und marktüblichen Preisen erfolgen. Wenn der Treuhänder einen

Dritten beauftragt, haftet der Treuhänder nur für die sorgfältige Auswahl und Überwachung dieses Dritten und nur im Rahmen der Sorgfalt, die der Treuhänder in eigenen Angelegenheiten anwendet. Der Treuhänder haftet nicht für fahrlässiges Verhalten des von ihm ausgewählten Dritten.

- 13.4 **Berater.** Der Treuhänder kann nach eigenem Ermessen im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen nach dieser Vereinbarung auf Kosten der Emittentin eigene oder externe Rechtsanwälte, Finanzberater, Banken oder andere Berater beauftragen und sich von diesen beraten lassen. Eine Beauftragung eines Rechtsanwalts, eines Finanzberaters, einer Bank oder eines anderen Beraters darf nur zu Marktbedingungen und marktüblichen Preisen erfolgen. Wenn der Treuhänder externe Berater beauftragt, muss der Treuhänder keine weiteren eigenen Nachforschungen anstellen und kann sich auf die so erhaltenen Informationen und die entsprechende Beratung verlassen. Der Treuhänder haftet nicht für Schäden oder Verluste, die aufgrund einer Handlung oder Maßnahme entstanden sind, die der Treuhänder im Vertrauen auf die erhaltenen Informationen oder die entsprechende Beratung vorgenommen hat.

§ 14

Schlussbestimmungen

- 14.1 **Doppeltes Schriftformerfordernis.** Nebenabreden, die von diesem Treuhandvertrag abweichen, sind nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Treuhandvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Absehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 14.2 **Salvatorische Klausel.** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem wirtschaftlichen Sinn unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.
- 14.3 **Abschluss dieses Treuhandvertrages:**
- (a) Dieser Treuhandvertrag kann durch den Austausch der ausgefertigten Unterschriftenseiten im Original, durch Telefax, durch Computerfax oder durch Übermittlung einer elektronischen Kopie im Anhang einer E-Mail geschlossen werden.
 - (b) Wird dieser Treuhandvertrag gemäß § 14.3 (a) geschlossen, übersendet jede Partei ihre ausgefertigten Unterschriftenseiten an Dr. Kai Erhardt (E-Mail: k.erhardt@heuking.de) (der **Empfänger**). Dieser Treuhandvertrag gilt als abgeschlossen, sobald dem Empfänger die unterzeichnete(-n) Unterschriftenseite (-n) von allen Parteien dieses Vertrages (gleich ob per Fax, als elektronische Fotokopie oder per telekommunikativer Übermittlung) tatsächlich zugegangen sind und zwar zum Zeitpunkt des Zugangs der letzten ausstehenden Unterschriftenseite(-n) bei dem Empfänger.

- (c) Ausschließlich für die Zwecke dieses § 14.3 bestellen die Parteien den Empfänger als ihren Empfangsvertreter und gestatten dem Empfänger ausdrücklich, die unterzeichnete(-n) Unterschriftenseite(-n) von allen und für alle Parteien dieses Treuhandvertrages zusammenzutragen. Zur Klarstellung sei festgehalten, dass der Empfänger keine weiteren Pflichten im Zusammenhang mit seiner Eigenschaft als Empfänger hat. Insbesondere kann der Empfänger die Übereinstimmung mit den ursprünglichen Original(-en) der über Kommunikationswege an ihn übermittelten Unterschriftenseite(-n), die Authentizität aller Unterschriften auf den/der Original-Unterschriftenseite(-n) und die Unterzeichnungsbefugnis der Unterzeichneten voraussetzen.
 - (d) Jede Partei kann die jeweils anderen Parteien auffordern, ein oder mehrere Exemplare dieses Treuhandvertrages zu Beweis- und Bestätigungszwecken im Original zu unterzeichnen.
- 14.4 **Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist Hamburg.
- 14.5 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Hamburg.
- 14.6 **Anwendbares Recht.** Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Kollisionsrechts.

Anlage (A)
(Anleihebedingungen)

Siehe Anleihebedingungen im Abschnitt VIII.

Anlage 1.1
(Emissions- und Erwerbskosten)

Emissionskosten

Rechtsberatungskosten Heuking	gegen Nachweis
Kosten Treuhänder	gegen Nachweis
Kosten Zahlstelle	gegen Nachweis
Sonstige Kosten im Rahmen der Verwaltung der Anleihe	gegen Nachweis
Gebühren der CSSF für die Durchführung des Prospektbilligungsverfahrens	gegen Nachweis
Kosten im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse	gegen Nachweis
Laufende Kosten im Zusammenhang mit dem Handel der Schuldverschreibungen an einer Wertpapierbörse	gegen Nachweis

Erwerbskosten (bezogen auf Emissionsvolumen abzgl. Emissionskosten)

Anschaffungs- und Nebenkosten	gegen Nachweis, inkl. Notar-, Umschreibe-, Handelsregistergebühren etc.
Sonstige Erwerbskosten (inkl. Bewertung)	gegen Nachweis

IX. UNTERNEHMENSFÜHRUNG; VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGAN UND OBERES MANAGEMENT

1. Überblick

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im GmbH-Gesetz, im Gesellschaftsvertrag und in der Geschäftsordnung der Geschäftsführung geregelt.

2. Geschäftsführung

a) Überblick

Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und den sonstigen Bestimmungen der Gesellschafter, sowie gegebenenfalls mit einer von der Gesellschafterversammlung beschlossenen Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Sie vertreten die Gesellschaft gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich. Die Geschäftsführer sind zur Beachtung der Weisungen der Gesellschafter verpflichtet und dürfen die von den Gesellschaftern als zustimmungspflichtig bezeichneten Geschäfte nur mit deren Zustimmung vornehmen.

Darüber hinaus werden die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer durch die jeweiligen Geschäftsführeransetzungsverträge geregelt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Sie haben dabei ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Gesellschafter, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Verstoßen Mitglieder der Geschäftsführung gegen ihre Pflichten, so haften sie als Gesamtschuldner gegenüber der Gesellschaft auf Schadensersatz.

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags der Emittentin kann die Geschäftsführung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen bestehen. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft entweder durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.

Die Gesellschafterversammlung kann einzelnen oder allen Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Die Geschäftsführung der Gesellschaft besteht gegenwärtig aus zwei Geschäftsführern:

Herr Dr. Christopher Schroeder (*27. August 1961), wohnhaft in Hamburg, deutscher Staatsangehöriger

Dr. Christopher Schroeder ist Diplom-Kaufmann (Universität Hamburg) und promovierter Betriebswirt (Dr. rer. pol., FAU Erlangen-Nürnberg). Er ist seit 2003 für die Paribus-Gruppe tätig.

Er war maßgeblich an der Gründung und dem Aufbau der Paribus-Gruppe beteiligt. Innerhalb der Gruppe nimmt er Geschäftsführungsfunktionen wahr. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen in der Strukturierung von Investments, der Organisation von Gruppenstrukturen sowie der Projektentwicklung in verschiedenen Assetklassen, insbesondere Immobilien.

Herr Dr. Christopher Schroeder ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Externe Mandate als Vorstand, Aufsichtsrat oder Partner außerhalb der Paribus-Gruppe aktuell und für die letzten fünf Jahre: Dr. Schroeder ist derzeit Mitglied des Aufsichtsrats der Kilowatthandel AG, Leipzig (seit 10/2000).

Herr Dr. Georg Walter Reul (*17. April 1967), wohnhaft in Bonn, deutscher Staatsangehöriger

Dr. Georg Reul ist promovierter Betriebswirt und seit 2020 für die Paribus-Gruppe tätig.

Er ist Geschäftsführer der Paribus Finance GmbH. Daneben ist er seit September 2021 Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Portfoliomanagement mit Fokus auf geschlossene und offene Immobilien-AIF sowie Private-Equity-Strukturen. Zuvor war er in verschiedenen Investmentgesellschaften in leitenden Funktionen tätig, unter anderem in den Bereichen Fondskonzeption sowie Investment- und Fondsmanagement.

Dr. Georg Reul ist vertretungsberechtigt gemäß allgemeiner Vertretungsregelung; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Dr. Reul ist derzeit nicht und war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter eines Unternehmens außerhalb der Paribus-Gruppe, das für die Emittentin von wesentlicher Bedeutung ist.

Die Geschäftsführer sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Königstraße 28, 22767 Hamburg, Deutschland, erreichbar.

Neben der Geschäftsführung bestehen keine weiteren Verwaltungs- oder Aufsichtsorgane; insbesondere ist kein Beirat eingerichtet. Da es sich bei der Gesellschaft um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt, bestehen keine persönlich haftenden Gesellschafter.

c) Kredite, Anteilsbesitz, Schuldsprüche sowie sonstige Rechtsbeziehungen

Gegen die Geschäftsführer der Emittentin, Dr. Christopher Schroeder und Dr. Georg Reul, wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- oder Kapitalmarktrechts verhängt; insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf Betrugsdelikte. Ebenso wurden gegen die Geschäftsführer keine öffentlichen Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen von Seiten gesetzlicher Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt. Die Geschäftsführer wurden ferner zu keinem Zeitpunkt durch ein Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorgans der Emittentin.

Bei der Emittentin bestehen keine Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Dem Geschäftsführer der Emittentin Dr. Christopher Schroeder wurden im Geschäftsjahr 2025 Kredite in Höhe von EUR 165.000,00 gewährt, die zum Datum des Prospekts noch nicht beglichen sind.

Der Geschäftsführer der Emittentin Dr. Christopher Schroeder hält mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft, die Paribus Holding GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile und Stimmrechte an der Emittentin.

3. Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung ist die Versammlung der Anteilseigner und damit das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafter können nach ihrer Wahl persönlich oder – soweit gesetzlich zulässig – per Videokonferenz oder per Telefonkonferenz an Gesellschafterversammlungen teilnehmen. Die Einberufung erfolgt durch die Geschäftsführer unter Angabe von Ort, Tag, Zeit, Tagesordnung und, soweit eine Beschlussfassung erfolgen soll, unter Beifügung einer Beschlussvorlage mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und mehr als 75 % des stimmberechtigten Kapitals anwesend oder ordnungsgemäß vertreten ist. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen mit einer Mehrheit von mehr als 50 Prozent der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder der Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorsehen.

X. FINANZINFORMATIONEN

Die Finanzdaten der Emittentin sind dem nach HGB aufgestellten geprüften Jahresabschluss der Paris Finance GmbH zum 31. Dezember 2024 entnommen, der im Abschnitt „I. Aufnahme mittels Verweis gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 5.1 des Anhangs 25 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurde und Teil davon ist.

Der zuvor genannte Abschluss wurde in Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellt und wurde von nbs partners GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, Am Sandtorkai 41, 20457 Hamburg, nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft.

Es gab seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den Finanzinformationen veröffentlicht wurden – also seit dem 31. Dezember 2024 – bis zum Datum des Prospekts keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Emittentin.

XI. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN

1. Gesellschafter

Die Gesellschaft hat ein Stammkapital von EUR 25.000,00, eingeteilt in zwei Geschäftsanteile: Geschäftsanteil mit der laufenden Nr. 1 mit einem Nominalbetrag von EUR 23.725,00 und Geschäftsanteil mit der laufenden Nr. 2 mit einem Nominalbetrag von EUR 1.275,00.

Eine Beteiligung an der Emittentin besteht wie folgt:

Gesellschafter	Gesamtbeteiligung am Stammkapital (in %)	Lfd. Nr. des Geschäftsanteils	Nennbetrag je Geschäftsanteil (in EUR)	Prozentuale Beteiligung am Stammkapital je Geschäftsanteil
Paribus Holding GmbH & Co. KG*	100	1	23.725,00	94,90
		2	1.275,00	5,10
Insgesamt			25.000,00	100

* Der Geschäftsführer der Emittentin Dr. Christopher Schroeder hält 100% der Beteiligung an der Paribus Holding GmbH & Co. KG.

Der Geschäftsführer der Emittentin Dr. Christopher Schroeder hält mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft, die Paribus Holding GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile und Stimmrechte an der Emittentin und verfügt damit über eine mittelbare Beteiligung an der Paribus Finance GmbH, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Gesellschafterversammlung der Emittentin ausreicht. Es sind keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer Beherrschung vorhanden.

2. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens zwölf letzten Monate bestanden / abgeschlossen wurden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben bzw. sich in Zukunft auswirken könnten.

3. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenkonflikte

Der einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Christopher Schroeder, hält zugleich 100 % der Anteile an der Paribus Holding GmbH & Co. KG, welche wiederum 100 % der Anteile an der Emittentin hält. Damit besteht eine vollständige wirtschaftliche und personelle Kontrolle der Emittentin durch eine einzige natürliche Person. Diese Verflechtung kann zu Interessenkonflikten führen: Herr Dr. Schroeder ist sowohl für die Geschäftsführung der Emittentin verantwortlich als auch wirtschaftlich unmittelbar an deren Eigentümerin beteiligt. Entscheidungen, die aus Sicht der Emittentin objektiv und im besten Interesse der Anleger zu treffen wären, könnten in tatsächlicher Umsetzung auch von persönlichen, gesellschaftsrechtlichen oder wirtschaftlichen Interessen des Gesellschafters bzw. Geschäftsführers beeinflusst werden. Insbesondere in Situationen, in denen es zu Interessenkollisionen zwischen den Belangen der Emittentin (z. B. Sicherstellung der Liquidität zur Bedienung von Anlegeransprüchen) und den persönlichen Interessen des Gesellschafters (z. B. Geltendmachung eines Abfindungsanspruchs oder Einflussnahme auf Unternehmensentscheidungen) kommt, besteht das Risiko einer nicht interessengerechten Unternehmensführung. Solche Interessenkonflikte können sich negativ auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin auswirken.

Dr. Christopher Schroeder ist zudem als Aufsichtsratsvorsitzender der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter der CSB Beteiligungen GmbH u. a. an der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum und der Objektgesellschaft PTB, der geschäftsführenden Kommanditistin des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum sowie der Paribus Trust GmbH beteiligt.

Herr Dr. Georg Reul, der zweite Geschäftsführer der Emittentin, ist zugleich Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, welche innerhalb der Gruppe für die Verwaltung von Investmentvermögen tätig ist.

Aufgrund dieser personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen in bestimmten Fällen nicht vorrangig die Interessen der Emittentin vertreten, sondern stattdessen eigene wirtschaftliche Interessen oder die Interessen anderer Investmentfonds verfolgen.

Über die vorstehend dargestellten personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine weiteren tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Pflichten der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bzw. des oberen Managements gegenüber der Emittentin und deren privaten Interessen und/oder sonstigen Pflichten gegenüber Dritten, die für die Anleger von wesentlicher Bedeutung sind.

4. Wichtige Verträge

Im laufenden Geschäftsjahr wird folgender wesentlicher Vertrag abgeschlossen, der für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern aus den ausgegebenen Schuldverschreibungen nachzukommen, von erheblicher Bedeutung ist, da der Nettoemissionserlös für den Erwerb einer Beteiligung am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum vorgesehen ist:

Beteiligungsvertrag am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum

Die Emittentin wird im Rahmen der Verwendung des Nettoemissionserlöses einen Beteiligungsvertrag (Beitrittserklärung) mit dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum als Direktkommanditistin abschließen.

Die Emittentin wird sich als Anleger der Anteilsklasse 2 unmittelbar am Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum beteiligen. Die Beteiligung wird wirksam mit Eintragung der Kommanditistenstellung der Emittentin im Handelsregister.

Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt EUR 20.000,00; höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Ein Ausgabeaufschlag fällt nicht an.

Der Erstausgabepreis der Anteilsklasse 2 beträgt EUR 1,602 je Anteil. Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages erfolgt in zwei Tranchen: 20 % des Zeichnungsbetrages sind innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung fällig; die restlichen 80 % sind mit einer Ankündigungsfrist von drei Wochen zum Ende der Platzierungszeit (spätestens 31. Dezember 2026) einzuzahlen. Bei Zahlungsverzug ist die Investmentgesellschaft berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz zu berechnen. Bei wiederholter Nichterfüllung der Einzahlungsverpflichtung kann die Emittentin aus dem Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum ausgeschlossen werden.

Die Grundlaufzeit des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum endet am 31. Dezember 2036. Die aus der Investitionstätigkeit erzielte freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerung der Fondsimmoblie) soll an die Anleger – und damit auch an die Emittentin – ausgeschüttet werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve benötigt wird. Als Kommanditistin haftet die Emittentin gegenüber Gläubigern des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum nur bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme; diese Haftung lebt wieder auf, soweit Ausschüttungen den Wert der Einlage unter die Haftsumme herabmindern. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

XII. VERFÜGBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter www.paribus-finance.de ³² eingesehen werden:

- (i) der aktuelle Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- (ii) der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2024;
- (iii) der Verkaufsprospekt des Immobilienfonds Berlin Technologiezentrum, einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Verwaltungsvertrags II.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter www.paribus-finance.de ³³ eingesehen werden.

Falls die Emittentin einen Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß Artikel 23 Prospektverordnung erstellt und von der CSSF billigen lässt, kann dieser in derselben Art und Weise wie dieser Prospekt eingesehen werden.

³² Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

³³ Die Angaben auf der Webseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Nachtrag Nr. 1

vom 14. August 2026

zum

Wertpapierprospekt

vom 27. Februar 2026

für das öffentliche Angebot von

10.000 auf den Inhaber lautenden besicherten Schuldverschreibungen

mit einem maximalen Gesamtnennbetrag des öffentlichen Angebots von

EUR 10.000.000,00

5,5 p.a. Anleihe 2026/2030

der

Paribus Finance GmbH

Hamburg

International Securities Identification Number: DE000A460QL9

Wertpapier-Kenn-Nummer: A460QL

Dieser aufgrund wichtiger neuer Umstände veröffentlichte Nachtrag („**Nachtrag**“) stellt einen Prospektnachtrag im Sinne des Artikel 23 Absatz 1 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) dar.

Dieser Nachtrag bezieht sich auf den Wertpapierprospekt der Paribus Finance GmbH („**Emittentin**“) in der Form eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 Abs. 1 a) i.V.m. Artikel 2 f) der Prospektverordnung („**Prospekt**“) für das öffentliche Angebot von bis zu 10.000 auf den Inhaber lautenden besicherten Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10 Mio. der „5,5 % Anleihe 2026/2030“ („**Anleihe 2026/2030**“) in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg, der am 27. Februar 2026 von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier - „**CSSF**“) gebilligt wurde. Der Nachtrag ist in Verbindung mit dem Prospekt zu lesen.

Die Billigung dieses Nachtrags durch die CSSF als zuständige Behörde gemäß der Prospektverordnung erfolgte am 14. August 2026. Die CSSF billigt diesen Nachtrag nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Nachtrags ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Nachtrags sind, erachtet werden. Dieser Nachtrag wurde als Teil eines Wertpapierprospekts gemäß Artikel 6 Prospektverordnung erstellt. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere („**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**“) keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen. In Bezug auf diesen Nachtrag wurde die Notifizierung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gem. Artikel 25 der Prospektverordnung beantragt. Der gebilligte Nachtrag kann auf der Internetseite der Emittentin (www.paribus-finance.de) und auf der Internetseite der Luxemburger Börse (www.luxse.com) eingesehen und heruntergeladen werden.

Begriffe, die in diesem Nachtrag verwendet werden, haben dieselbe Bedeutung wie im Prospekt. Im Fall von Widersprüchen zwischen (a) Angaben in diesem Nachtrag und (b) Angaben im Prospekt oder durch Verweis aufgenommenen Angaben, gelten die Angaben des Nachtrags.

Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gibt es keine wichtigen neuen Umstände, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt einschließlich etwaiger vorhergehender Nachträge enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts sowie etwaiger vorhergehender Nachträge aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

NACHTRAGSAUSLÖSENDE UMSTÄNDE

Die Emittentin gibt die folgenden wichtigen neuen Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Prospekt bekannt:

Die Emittentin hat beschlossen, die Börsennotierung der Schuldverschreibungen durch Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG erst am 15. März 2027 (11. KW 2027) zu beginnen. Der Termin der Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen ändert sich damit auf den 15. März 2027 (11. KW 2027).

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Aufgrund der vorgenannten Umstände gibt die Emittentin die nachfolgend beschriebenen Änderungen im Hinblick auf den veröffentlichten Wertpapierprospekt vom 27. Februar 2026 bekannt:

1. Auf der Seite 10 im Abschnitt II. Zusammenfassung des Prospekts, „Wo werden die Wertpapiere gehandelt?“, wird der vierte Satz „Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich in der 13. KW 2026.“ wie folgt neu gefasst:

„Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich in der 11. KW 2027.“

2. Auf der Seite 12 im Abschnitt II. Zusammenfassung des Prospekts, Abschnitt 4 „Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren“, unter der Überschrift „Für das Angebot ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:“, wird der dritte Eintrag

„25. März 2026	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG“
----------------	---

wie folgt neu gefasst:

„15. März 2027	Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG.“
----------------	--

3. Auf der Seite 73 im Abschnitt VII. Einzelheiten zum Angebot, Ziffer 2. „Zeitplan“, wird der fünfte Eintrag

„25. März 2026 Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG“

wie folgt neu gefasst:

„15. März 2027 Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (Segment Quotation Board) der Deutsche Börse AG.“

4. Auf der Seite 76 im Abschnitt VII. Einzelheiten zum Angebot, Ziffer 10. „Einbeziehung zum Börsenhandel“, wird der dritte Satz „Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 25. März 2026.“ wie folgt neu gefasst:

„Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 15. März 2027.“

5. Auf der Seite 77 im Abschnitt VII. Einzelheiten zum Angebot, Ziffer 10. „Einbeziehung zum Börsenhandel“, wird der sechste Satz „Die Emittentin behält sich vor, vor dem 25. März 2026 einen Handel per Erscheinen in den Schuldverschreibungen zu veranlassen.“ wie folgt neu gefasst:

„Die Emittentin behält sich vor, vor dem 15. März 2027 einen Handel per Erscheinen in den Schuldverschreibungen zu veranlassen.“

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die Paribus Finance GmbH, Hamburg, ist verantwortlich für die Angaben in diesem Nachtrag und im Prospekt. Sie erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Nachtrag und im Prospekt richtig sind und dass der Nachtrag und der Prospekt keine Auslassungen enthalten, die die Aussagen des Nachtrags oder des Prospekts verzerren könnten.

WIDERRUFSRECHT

Diejenigen Anleger, die bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags den Erwerb oder die Zeichnung der angebotenen Wertpapiere zugesagt haben, haben gemäß Art. 23 Abs. 2 der Prospektverordnung das Recht, innerhalb von drei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags, also bei Veröffentlichung am 14. August 2026 bis zum 19. August 2026 (einschließlich), ihre Zusagen zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit, die Gegenstand dieses Nachtrags sind, vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder – falls früher – vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Paribus Finance GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, Deutschland, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Hamburg, am 14. August 2026

Paribus Finance GmbH