



Halbjahresbericht  
zum 31.03.2020

BNP Paribas Real Estate  
Investment Management  
Germany GmbH

## Kennzahlen des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

Stand: 31. März 2020	
Fondsvermögen	137,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	140,9 Mio. EUR
Fondsobjekte (gesamt)	7
Fremdfinanzierungsquote	15,8 %
Vermietungsquote	90,7 %
Ankäufe im Berichtszeitraum	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0
Netto-Mittelrückflüsse	4,1 Mio. EUR
Ausschüttung je Anteil am 16.12.2019	0,80 EUR
Anlageerfolg <sup>1)</sup> 01.04.2019 bis 31.03.2020 (1 Jahr)	0,1 %
Wertentwicklung <sup>1)</sup> 01.04.2017 bis 31.03.2020 (3 Jahre)	4,5 %
Wertentwicklung <sup>1)</sup> 01.04.2015 bis 31.03.2020 (5 Jahre)	26,1 %
Wertentwicklung <sup>1)</sup> 01.04.2010 bis 31.03.2020 (10 Jahre)	31,2 %
Wertentwicklung <sup>1)</sup> seit Auflegung am 18.03.1998	109,2 %
Durchschnittliche Wertentwicklung <sup>1)</sup> seit Auflegung p. a.	3,4 %
Rücknahmepreis/Anteilwert	54,85 EUR
Ausgabepreis	57,59 EUR
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	982006
International Securities Identification Number (ISIN)	DE 0009820068

<sup>1)</sup> Berechnung mit BVI-Methode (BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Verglichen werden die Anteilwerte zum Beginn und zum Ende des Berichtszeitraumes unter Berücksichtigung einer Wiederanlage der ausgeschütteten Erträge zum Anteilwert.

## Hinweis

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen am INTER ImmoProfil zusammen mit dem Jahresbericht zum 30. September 2019 und dem zurzeit gültigen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichtes zum 30. September 2020 zur Verfügung zu stellen.

Titelseite:  
Großbritannien,  
Glasgow, 20 Waterloo Street, Wellington Street..  
8.958 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

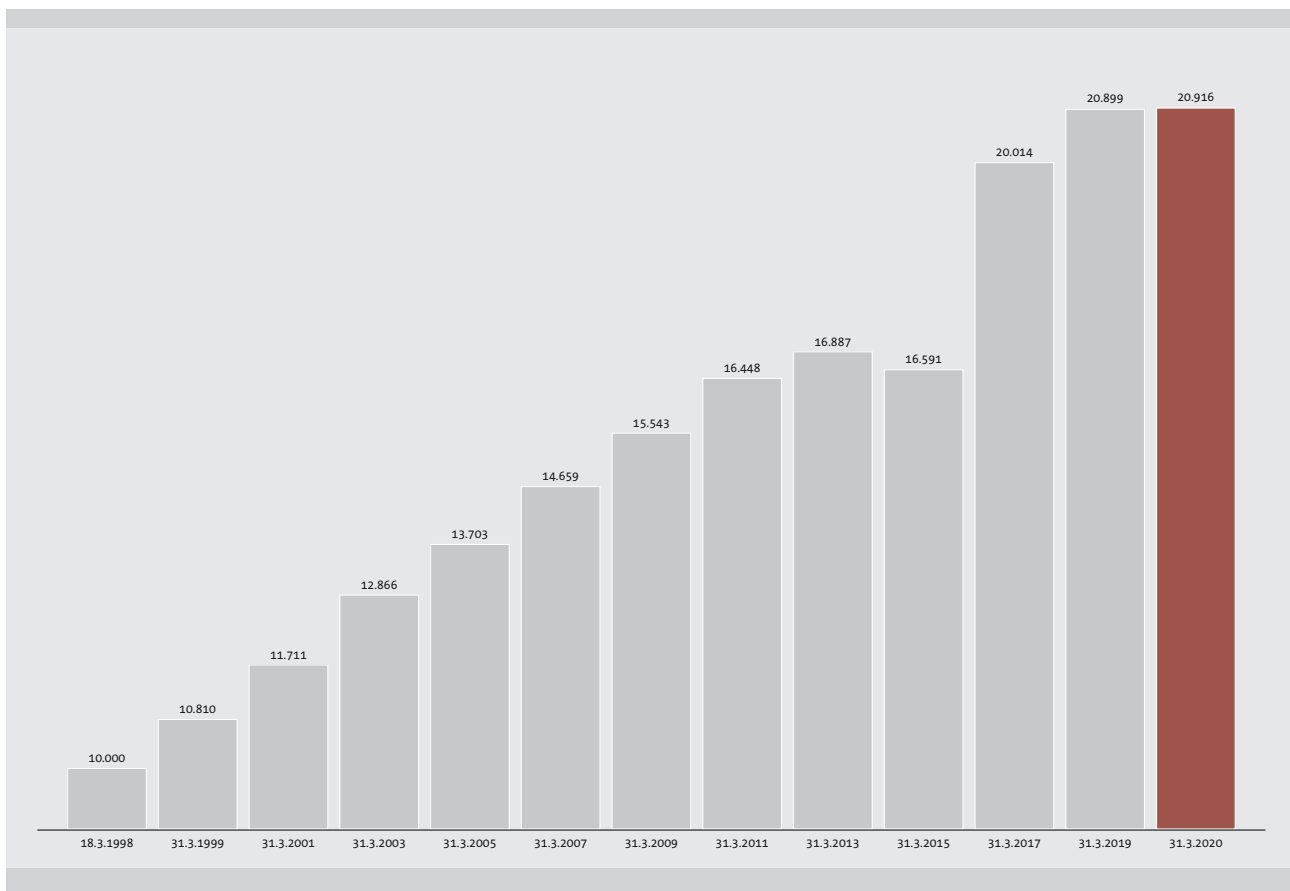
## Inhalt

4	Wertentwicklung einer Einmalanlage
5	Tätigkeitsbericht
6	Geografische Verteilung der Fondsimmobilien Adressausfall-/Liquiditätsrisiken
7	Währungsrisikens
8	Nutzungsarten der Fondsimmobilien Gesamtübersicht der Kredite
9	Kreditvolumina pro Währung
10	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien Restlaufzeiten der Mietverträge
12	Größenklassen der Fondsimmobilien
14	Investitionsländer
15	Renditen, Bewertung, Vermietung
15	Jahresmieterträge Wertänderungen
16	Leerstands- und Vermietungsquoten Restlaufzeiten der Mietverträge
17	Vermögensübersicht
18	Vermögensaufstellung
23	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
24	Sicherungsgeschäfte
25	Anlageerfolg
26	Anhang gem. § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV
30	Gremien

## Wertentwicklung<sup>1)</sup> einer Einmalanlage im INTER ImmoProfil in EUR

10.000 EUR, die bei Fondsaufgabe am 18. März 1998 angelegt wurden, erwirtschafteten im Jahresdurchschnitt einen Anlageerfolg von 3,4 Prozent.

Das ergibt zum Stichtag 31. März 2020 einen Gesamtwert von 20.916,12 EUR.



<sup>1)</sup> Berechnung mit BVI-Methode (BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Verglichen werden die Anteilwerte zum Beginn und zum Ende des Berichtszeitraumes unter Berücksichtigung einer Wiederanlage der ausgeschütteten Erträge zum Anteilwert.

## Tätigkeitsbericht

**Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,**

auf den folgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des offenen Immobilienfonds INTER ImmoProfil im Zeitraum vom 1. Oktober 2019 bis zum 31. März 2020.

### Anlageziele und Anlagepolitik

Für das Sondervermögen INTER ImmoProfil wird eine nachhaltige Ertragsausschüttung aus eingenommenen Mieten angestrebt. Das Sondervermögen setzt auf eine breit aufgestellte europäische Anlagestrategie mit Investitionen in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien.

### Entwicklung des Fonds

#### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. März 2020 hatte der INTER ImmoProfil ein Fondsvermögen von 137,1 Mio. EUR. 1,7 Mio. EUR wurden von Anlegern in neue Anteilscheine investiert und Anteilscheine im Wert von 5,8 Mio. EUR eingelöst. Der Netto-Mittlerückfluss lag somit bei 4,1 Mio. EUR. Zum Stichtag waren 2.499.079 Anteile im Umlauf.

#### Liquidität und Liquiditätsanlagen

Die liquiden Mittel des Fonds betragen 26,5 Mio. EUR. Sie sind vollständig als Bankguthaben angelegt. Die Bruttoliquidität des INTER ImmoProfil lag zum 31. März 2020 bei 19,3 Prozent.

#### Wertentwicklung

Vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 erzielte der INTER ImmoProfil einen Anlageerfolg von 0,1 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf 4,5 Prozent und in den letzten fünf Jahren auf 26,1 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 18. März 1998 eine Wertentwicklung

von 109,2 Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,4 Prozent pro Jahr (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

### Risikomanagement

BNP Paribas REIM Germany arbeitet bei allen Fonds mit einem Risikofrüherkennungssystem.

Die KVG identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken der fondsbezogenen Geschäftsprozesse. Sie steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.

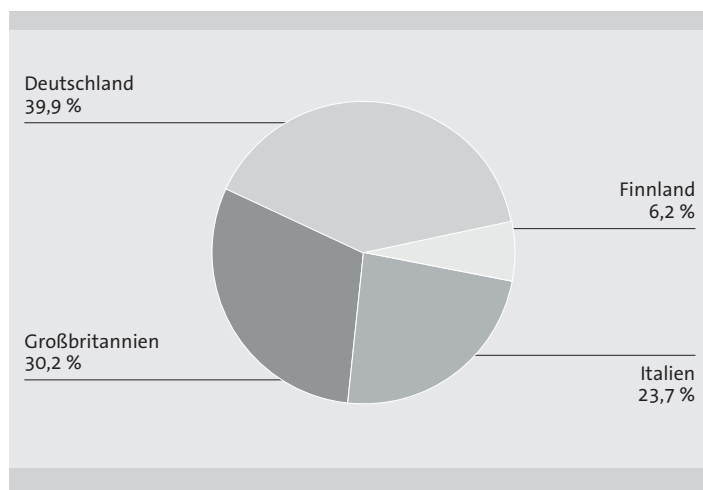
Die wesentlichen Risiken bei der Verwaltung des Sondervermögens resultieren aus Immobilienanlagen und dem Liquiditätsportfolio sowie dem Investmentprozess selbst.

Bereits im Rahmen der Risikomessung werden Risiken und dazugehörige Maßnahmen zur Reduzierung beziehungsweise Ausschaltung auftretender Risikofaktoren geprüft.

Investmentrisiken auf der Immobilienseite werden im Rahmen des Portfoliomanagements gesteuert und durch das Risikomanagement überwacht. Die Restlaufzeit der Mietverträge, die Werthaltigkeit der Mietforderungen sowie die Leerstandsquoten werden dabei frühzeitig analysiert, um die Risiken im Asset Management zu messen und zu minimieren.

Auf der Liquiditätsseite erfolgt eine fortlaufende Überwachung der Liquidität und der Kredite. Dabei werden auch Währungsrisiken, Zinsrisiken, Kontrahentenrisiken und Marktrisiken analysiert.

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten zum 31. März 2020



### Immobilienmärkte in Europa

#### Volkswirtschaftliche Gesamtsituation in Europa

Im Verlauf des Jahres 2019 sind die Wachstumsraten der europäischen Wirtschaft kontinuierlich gesunken. Das BIP-Wachstum von EU und Eurozone per 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr beträgt 1,2 Prozent bzw. 1,0 Prozent<sup>1</sup>. Das ist das schwächste BIP-Quartalswachstum zum Vorjahresquartal seit 2013, dem Zeitpunkt der Eurokrise. Für Deutschland

<sup>1</sup> Eurostat

### Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben per 31. März 2020 in Prozent des Fondsvermögens

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens
BNP PARIBAS S.A.	0,3
BNP PARIBAS Securities Services S.C.A.	1,0
CACEIS Bank S.A.	2,4
UniCredit Bank AG	11,7
UniCredit Bank AG London Branch	0,9
Nordea Bank AB, Finnish Branch	0,8
Reiffeisen Landesbank Südtirol AG	2,3
<b>Summe</b>	<b>19,3</b>

beträgt das Wachstum im gleichen Zeitraum 0,5 Prozent, was damit deutlich geringer als für Frankreich (0,9 Prozent) oder die Niederlande (+ 1,5 Prozent) ausfällt. Hintergrund für das geringe Wachstum Deutschlands in 2018 und 2019 waren neben einem niedrigen Rheinstand in 2018 und den Problemen deutscher Autohersteller mit den EU-Abgasvorgaben die Unsicherheiten des Brexits, die gesunkene Konsumnachfrage Chinas und der langwierige Handelskonflikt zwischen den USA und China – alles Situati-

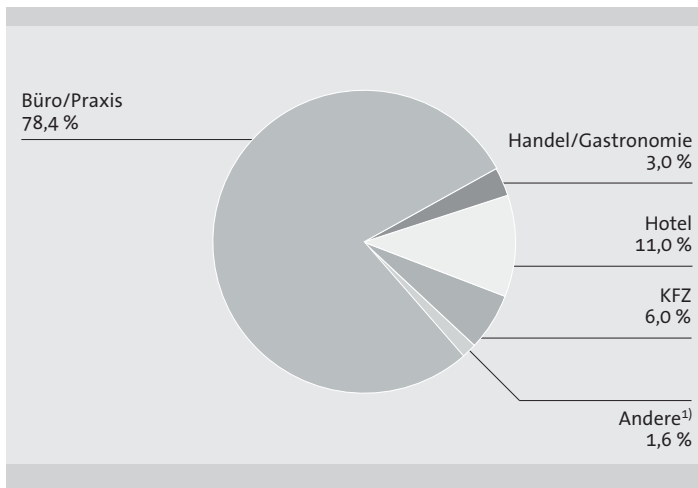
onen, die eine Exportnation wie Deutschland härter treffen als anders strukturierte Volkswirtschaften.

Seit Ausbruch und globaler Verbreitung des Corona-Virus und der COVID-19 Erkrankung zu Beginn des Jahres 2020 ist vieles von dem hinfällig. Die Welt erlebt eine Situation ungeahnten Ausmaßes. Lockdown, Shutdown und soziale Distanz sind die Wörter der Stunde und geben den Takt des globalen Stillstands an, den es so abrupt historisch noch nie gegeben hat. Die drastische Relevanz eines gleich-

#### Währungsrisiken des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

	Offene Währungspositionen TEUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
Britische Pfund (GBP)	4.064	2,96
Summe	4.064	2,42

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien des  
INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen  
zum 31. März 2020**



<sup>1)</sup> Inklusive Wohnen 0,05 %, Industrie 0,04 % und Freizeit 0,05 %.

zeitigen exogenen Angebots- und Nachfrageschocks ist imminently spürbar. Nach einer ersten Phase der massiven Unterschätzung dieser Bedrohungssituation auf breiter Front haben nahezu alle Regierungen mittlerweile den Ernst der Lage erkannt und handeln mit nie dagewesener Kraftanstrengung. So begibt die Bundesregierung in 2020 mit 335,5 Mrd. EUR ein Rekordvolumen an neuen Schuldtiteln in einem Jahr (gegenüber 334 Mrd. EUR in 2009 nach der großen Finanzmarktkrise), das US-Repräsentantenhaus einigte

**Gesamtübersicht der Kredite des INTER ImmoProfil  
zum 31. März 2020**

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	10.000	7,1
GBP-Kredite	12.261	8,7
<b>Gesamt</b>	<b>22.261</b>	<b>15,8</b>



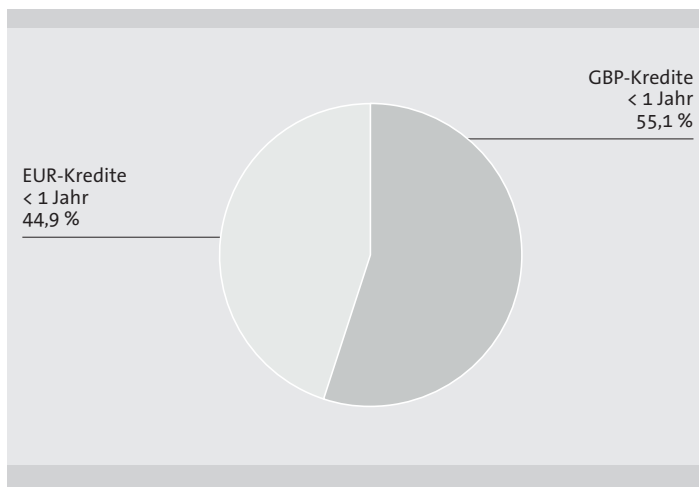
sich auf ein Hilfspaket in Höhe von rund 2 Bill. USD. BNP Paribas hat seine BIP-Prognose für die Eurozone in 2020 aktuell von zuvor +0,8 Prozent auf –8,3 Prozent revidiert, das globale Wirtschaftswachstum wird bei –2,5 Prozent erwartet. Für Deutschland erwarten die Volkswirte der BNP Paribas für 2020 einen BIP-Rückgang i. H. v. –6,4 Prozent. Für Frankreich sind es –7,1 Prozent, Italien –12,1 Prozent und für das Vereinigte Königreich –6,7 Prozent. In Abhängigkeit von der Dauer des wirtschaftlichen Stillstands

werden die Wachstumsraten der europäischen Volkswirtschaften sinken. „Die volkswirtschaftlichen Verluste waren nicht mehr tolerierbar.“ – Diese Herleitung des chinesischen BNP Paribas Chefvolkwirt zu den bereits erfolgten Lockerungen in China wird mehr und mehr Konsens von Europas Politik-Elite, immer mehr Staaten prüfen die Ausstiegsszenarien. Letztendlich hängt davon das Wiedererstarken der europäischen Wirtschaft ab. Die sich abzeichnende schrittweise Lockerung der Sperrvorgaben deuten zunehmend darauf hin, dass der Restart ohne Knalleffekt kommen wird. Daher kann man nicht von einem steilen V-Verlauf der Konjunktur ausgehen – runter in Q2, rauf in Q3. Das zähe Wiederanlaufen der Wirtschaftsaktivitäten, bedingt durch das nur tröpfchenartig geplante Zurücknehmen der sozialen Distanzierung, wird wohl über mehrere Monate/ Quartale verlaufen. Damit einher geht die Entwicklung der Arbeitslosigkeit – rasch empor, und wohl nur zäh wieder abwärts. Das besonders in Deutschland vorhandene Instrument Kurzarbeit kann hoffentlich etwas Unheil verhindern.

Die aktuell schwache Inflation in Europa (0,7 Prozent p. a. in Eurozone per März 2020<sup>2</sup>) wird aller Voraussicht nach zukünftig im Rahmen der weltweiten sehr ambitionierten Konjunkturprogramme und Zentralbank-Initiativen zunehmen. Für 2021 erwartet BNP Paribas aktuellen Angaben zufolge 1,2 Prozent im Euroraum und 1,4 Prozent in Deutschland im Jahresdurchschnitt – und damit weiterhin deutlich unter EZB-Ziel.

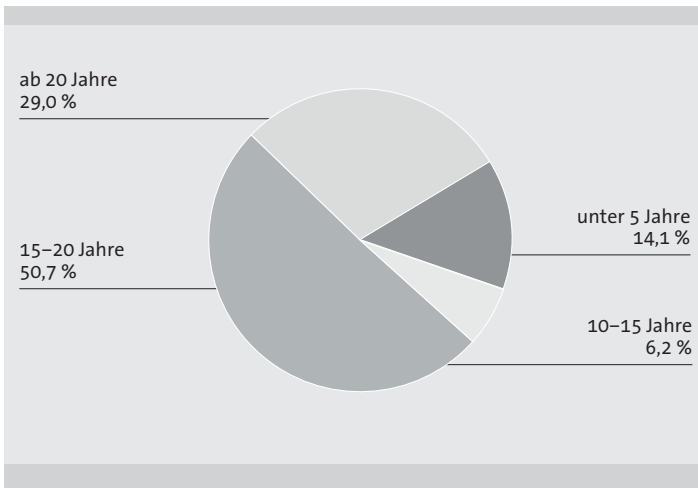
Das Niveau der Staatsanleihen wird, nachdem der 10-Jahres-Bund seinen Einbruch vom 9. März

#### Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 31. März 2020



<sup>2</sup> Eurostat

**Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1)</sup> der Fondsimmobilien  
des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten  
zum 31. März 2020**



<sup>1)</sup> Das wirtschaftliche Alter einer Immobilie wird auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Restnutzungsdauer ermittelt.

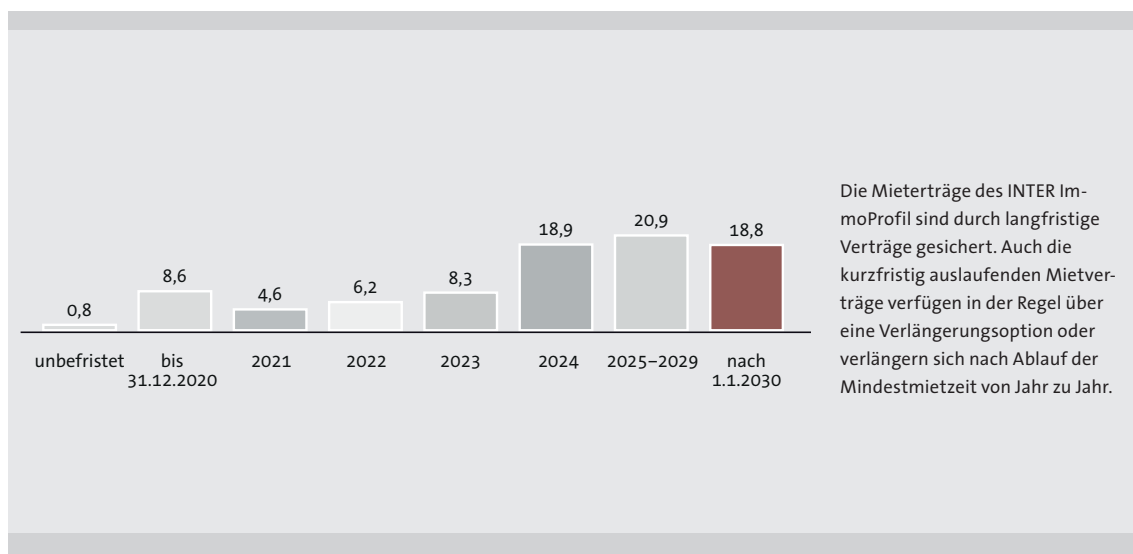
2020 auf –0,85 Prozent schon wieder deutlich aufwärts korrigieren konnte (–0,39 Prozent per Mitte April 2020), zum Jahresende 2020 auf Vorjahresniveau erwartet<sup>3</sup>.

Aufgrund des bis vor Ausbruch der weltweiten Coronavirus-Pandemie 2019 günstigen Investitionsumfeldes und extrem hohen Maßes an zu allozierender Liquidität für gewerbliche Immobilien, erreichte das EU-weite Transaktionsvolumen mit 267 Mrd. EUR<sup>4</sup> in 2019 nach 2015 seinen zweithöchsten

<sup>3</sup> BNP Paribas – Eco Perspectives 2nd Quarter 2020

<sup>4</sup> PMA

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen  
zum 31. März 2020 in Prozent**



ten jemals ermittelten Wert. Spitzenrenditen tendierten weiterhin fallend mit Berlin und München bei 2,60 Prozent (– 10 BP ggü. Q4 2018), gefolgt von Hamburg und Paris mit 2,80 Prozent und Genf mit 2,90 Prozent<sup>5</sup>.

### Vermietungsmärkte – Büro

Das Corona-Virus trifft auf einen Immobilienmarkt mit einem bislang positiven Momentum, was für den im 2. Halbjahr 2020 erwarteten Restart hilfreich sein sollte. Aktuell befinden sich Investoren und Mieter jedoch erstmal in einer eher angespannten Lage. Aufgrund der großen Unsicherheit darüber, wie schnell sich die direkten Auswirkungen des Virus einstellen und sich damit zusammenhängend auch die realwirtschaftlichen Konsequenzen klarer abzeichnen, werden momentan nahezu alle Transaktionsgeschehen heruntergefahren, auch vor dem Hintergrund, dass Unternehmen eigener Aussage zufolge die tagesaktuellen Herausforderungen 100-prozentig priorisieren. Dieser Modus Operandi wird auf Jahressicht unweigerlich zu einem geringeren Niveau der Jahresumsätze bei Vermietungsleistung und Investmentvolumen führen. In 2019 betrug die europaweite Abnahme noch 12,7 Mio. qm, verteilt auf 30 Märkte. Ende 2019 betrug der Durchschnitt der europäischen Leerstandsrate 5,8 Prozent. Dabei ist Berlin mit 1,5 Prozent<sup>6</sup> Büroflächenleerstand im gesamten Stadtgebiet weiterhin führend vor Stuttgart (2,1 Prozent), München (2,4 Prozent) und Köln (2,8 Prozent). Danach folgen Lissabon (4,3 Prozent) und Bordeaux (4,4 Prozent). London mit 5,7 Prozent und Paris mit 4,9 Prozent weisen deutlich höhere Werte als die deutschen Top-Standorte auf, liegen aber immer noch auf einem sehr gesunden Niveau. Die ansteigend verlaufende Tendenz der Spitzenmieten blieb auch in 2019 weiterhin bestehen. Das stärkste Mietwachstum zum Vorjahresquartal weist

europaweit Lissabon mit + 19 Prozent auf, gefolgt von Bordeaux (+ 14 Prozent) und Berlin (+ 11 Prozent)<sup>7</sup>.

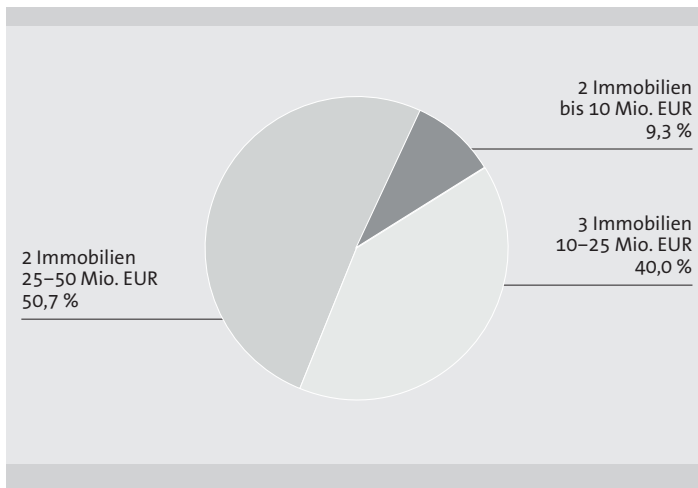
Sollte trotz fallender sozialer Beschränkungen eine erhöhte Wiederholungsgefahr eines Shutdown für Unternehmen bestehen (Stichwort zweite Infektionswelle), wird die Bereitschaft, Spitzenmieten auf dem Vorkrisen-Niveau zu zahlen, nur in wenigen Fällen vorhanden sein, was den Wettbewerb zumindest im weiteren Jahresverlauf mindern würde. Inwiefern die bislang unterstellte Bautätigkeit und damit das Flächenangebot in der aktuellen Situation aufrecht erhalten bleibt, ist noch nicht absehbar.

Losgelöst von den aktuellen, kurzfristig ausgerichteten Schockreaktionen vieler Wirtschaftsteilnehmer sind wir davon überzeugt, dass die grundsätzlichen, fundamentalen Treiber des europäischen Immobilienmarktes weiterhin intakt bleiben werden. Die Megatrends Urbanisierung, Digitalisierung, demografischer Wandel, Wertewandel und aufstrebende Mittelschichten in vielen Emerging Markets dieser Welt sowie das weiterhin präsente Niedrigzins-Investitions Umfeld werden sich durch das Corona-Virus nicht auflösen. Der ein oder andere Katalysatoreffekt wird durch die Krise ausgelöst werden, gerade im Hinblick auf mobiles und digitales Arbeiten und Konsumieren. Gleichzeitig ist aber davon auszugehen, dass insbesondere persönliche Erlebnisse wie Reisen, Gastronomie oder das zwischenmenschliche Gespräch im Büro nach dem Wegfallen der sozialen Distanzierung eine spürbare Renaissance erleben werden.

<sup>5</sup> BNP Paribas – EUROPEAN OFFICE MARKET 2020 EDITION

<sup>6,7</sup> BNP Paribas Real Estate Datenbank

### Größenklassen der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Höhe der Verkehrswerte zum 31. März 2020



### Immobilienmanagement

#### Immobilienbestand

Zum Stichtag 31. März 2020 besitzt der INTER ImmoProfil ein Portfolio von sieben Objekten in vier europäischen Ländern. Die dominierende Nutzungsart ist Büro, mit deutlichem Abstand folgen Hotel, KFZ, Handel/Gastronomie sowie Industrie.

Alle Objekte in Ländern ohne Gemeinschaftswährung sind weitestgehend gegen mögliche Kursrisiken abgesichert. Für latente Steuern – also in Zukunft anfallende und hinsichtlich ihrer exakten Höhe noch ungewisse Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland – bilden wir weiterhin Rückstellungen zu 100 Prozent. Dies schmälert zwar den aktuellen Anlageerfolg, schafft aber nachhaltige Sicherheit. So werden die wirtschaftlichen Interessen der bereits investierten und zukünftigen Anleger ausgeglichen.

#### Vermietung

Zum 31. März 2020 lag die Vermietungsquote des INTER ImmoProfil bei 90,7 Prozent, die durchschnittliche Vermietungsquote bei 87,9 Prozent. Die Gesamtnutzfläche aller Objekte umfasst 60.583 m<sup>2</sup>. Im Geschäftshalbjahr 2019/2020 belief sich die Vermietungsgesamtleistung auf 6.004 m<sup>2</sup>. Diese umfasste Neuvermietungen, Folgevermietungen und Vertragsverlängerungen.

Das folgende Objekt zeigte zum Stichtag einen Leerstand von mehr als 2,5 Prozent der Bruttosollmiete des gesamten Liegenschaftsvermögens und mehr als ein Drittel der erzielbaren Bruttomiete der Liegenschaft:

#### Finnland

Helsinki-Pitäjänmäki, Atomitie 2a, Bauteil C  
Aufgrund der schwierigen Vermietungssituation im Großraum Helsinki standen im Objekt ca. 3.479 m<sup>2</sup> Bürofläche leer.

## Ausblick

Der INTER ImmoProfil setzt die im Geschäftsjahr 2018/19 begonnenen Optimierungsmaßnahmen an dem bestehenden Immobilienportfolio fort. Dabei profitiert das Fondsmanagement weiterhin von der nach wie vor positiven Situation in den Finanz- und Kapitalmärkten und den europäischen Immobilienmärkten.

Durch diese Vorgehensweise wird die Rendite sowie das Liquiditätspolster des Fonds tendenziell höher belastet, gleichzeitig aber der Wert des Bestandsportfolios gefestigt und die Liegenschaften Schritt für Schritt einer zukunftsorientierten Qualität zugeführt.

Das Fondsmanagement des INTER ImmoProfil wird durch die aktuelle Situation rund um das Corona-Virus (COVID-19) und die ungewissen Auswirkungen auf die Wirtschaft für die nächsten Monaten vor große Herausforderungen gestellt.

Neben einer sorgfältigen Beobachtung der aktuellen Entwicklungen wurden eine Reihe von Maßnahmen ergriffen und Mechanismen implementiert, die sicherstellen, dass alle regulatorischen Verantwortlichkeiten erfüllt und Prozesse zur Überwachung der Wirtschaftlichkeit aufrechterhalten werden. Durch zusätzliche weitreichende Steuerungsinstrumente werden der laufende Betrieb der Liegenschaften und die operative Kontinuität bei allen Aufgaben weiterhin gewährleistet. Gleichzeitig werden sämtliche ertragsrelevanten Problemstellungen wie z. B. Anfragen zu Mietreduzierungen und Mietstundungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Fonds individuell analysiert und Vermietungsgespräche zur Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte geführt. Zeitgleich werden geplante Desinvestitionen vorbereitet.

Trotz COVID-19 ist nach wie vor geplant, im Laufe des Jahres sinnvolle und werterhöhende Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und zeitlich abgestimmte Veräußerungen zu

tätigen, um Performance und Liquidität im Fonds stabil zu halten.

Wir setzen demnach auch zukünftig vorrangig auf Optimierung sowie auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes unter Rendite/Risiko-Gesichtspunkten. Durch unsere ertragsorientierte Strategie werden wir weiterhin in der Lage sein, auch zukünftig den Anlegern eine solide Anlagemöglichkeit zu bieten.

Für Ihr Vertrauen, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, bedanken wir uns sehr herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

BNP Paribas Real Estate Investment Management  
Germany GmbH  
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas  
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Nicole Arnold

## Investitionsländer des INTER ImmoProfil



### Jahresmieterträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieten und Ländern zum 31. März 2020 in Prozent

	Deutschland	Ausland <sup>1)</sup>	Gesamt
Jahresmieterträge			
Büro/Praxis	57,7	88,2	78,0
Handel/Gastronomie	4,2	3,7	3,9
Hotel	31,6	0,0	10,5
Industrie	0,0	0,1	0,0
KFZ	5,2	4,2	4,6
Andere	1,3	3,8	3,0

<sup>1)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

### Wertänderungen des INTER ImmoProfil stichtagsbezogen zum 31. März 2020 in Mio. EUR

	Deutschland	Ausland <sup>1)</sup>	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	56,3	84,6	140,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3,6	6,5	10,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten	1,9	0,6	2,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	-0,7	-0,7
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	1,9	-0,1	1,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen insgesamt	1,9	-0,1	1,8

<sup>1)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

**Leerstands- und Vermietungsquoten des INTER ImmoProfil nach Jahres-Bruttosollmieterträgen<sup>1)</sup> und Ländern zum 31. März 2020 in Prozent**

	Deutschland	Ausland <sup>2)</sup>	Gesamt
Leerstand			
Büro/Praxis	1,2	12,5	7,4
Handel/Gastronomie	1,6	0,0	0,4
KFZ	0,6	0,4	0,4
Andere	0,1	1,7	1,1
Vermietungsquote	96,5	85,4	90,7

<sup>1)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>2)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen<sup>1)</sup> und Ländern zum 31. März 2020 in Prozent**

	Deutschland	Ausland <sup>2)</sup>	Gesamt
unbefristet	0,0	1,3	0,8
bis 31.12.2020	4,9	10,2	8,6
2021	10,2	2,2	4,6
2022	8,7	5,2	6,2
2023	7,6	8,6	8,3
2024	16,3	20,1	18,9
2025	6,9	4,5	5,2
2026	4,3	2,6	3,1
2027	0,0	1,4	1,1
2028	0,0	16,3	11,5
2029	0,0	0,0	0,0
nach 01.01.2030	37,3	10,9	18,8

<sup>1)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>2)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.



Vermögensübersicht des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		140.873.546,79 42.523.546,79	102,77 31,02)
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		26.495.264,93 1.298.290,77	19,33 0,95)
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	3.229.222,71 188.829,84		2,36 0,14)
2. Anschaffungsnebenkosten a) bei Immobilien	737.212,92		0,54
3. Andere (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	1.090.296,28 345.268,91		0,80 0,25)
Zwischensumme		5.056.731,91	3,69
Summe Vermögensgegenstände		172.425.543,63	125,79
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	22.261.048,88 12.261.048,88		16,24 8,94)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	230.244,93		0,17
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	2.381.314,92 615.655,78		1,74 0,45)
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	5.033.663,61 150.881,33		3,67 0,11)
Zwischensumme		29.906.272,34	21,82
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		5.445.028,56 864.043,00	3,97 0,63)
Summe Schulden		35.351.300,90	25,79
<b>C. Fondsvermögen</b>		137.074.242,73	100,00
Anteilwert		54,85	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.499.079	

<sup>1)</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen: hier Britische Pfund.  
Devisenkurse per 30. März 2020: 1 EUR (Euro) = 1,05895 CHF (Schweizer Franken)  
1 EUR (Euro) = 0,89715 GBP (Britische Pfund)

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu den WM / Reuters 9.00 Uhr Intraday Spot Rates des Vortages in Euro umgerechnet.

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
<b>Objekt</b>		
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	01069	45127
Ort	Dresden	Essen
Straße	Bergstraße 2	Hachestraße 63
<b>Immobilieninformationen</b>		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 91 %, KFZ, A	H 100 %, KFZ
Erwerbsdatum <sup>4)</sup>	12.1996	12.2016
Bau-/Umbaujahr	1995	2016
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren <sup>3)</sup>	45	57
1. Gutachter	45	57
2. Gutachter	45	56
Größe des Grundstücks in m <sup>2</sup>	4.888	2.468
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	10.673	5.934
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	10.673	5.934
Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/LA/PA/G	F/LA/PA
<b>Gutachterinformationen</b>		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR <sup>3)</sup>	15.160.000,00	19.915.000,00
1. Gutachter	15.580.000,00	19.930.000,00
2. Gutachter	14.740.000,00	19.900.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	10,69	14,05
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR <sup>3)</sup>	996.312,00	1.106.640,00
1. Gutachter	1.045.116,00	1.106.640,00
2. Gutachter	947.508,00	1.106.640,00
<b>Investmentinformationen</b>		
Ankaufnebenkosten	—	1.567.963,88
davon Gebühren und Steuern	—	1.182.633,41
davon sonstige Kosten	—	385.330,47
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	-118.967,25
noch zur Abschreibung verbleibend	—	737.212,91
Fremdfinanzierung in EUR	—	10.000.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	50,21
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % <sup>3)</sup>	0,2	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren <sup>2)</sup>	3,9	16,9
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR <sup>2)</sup>	472.668,43	553.320,00
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR <sup>1) 2)</sup>	473.379,28	553.320,00

Deutschland	Finnland
50968	00370
Köln	Helsinki-Pitäjänmäki
Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1	Atomitie 2a, Bauteil C
G	G
B 80 %, Ha, W, KFZ, A	B 78 %, Ha, I, KFZ, A
12.1991	05.2006
1992	2007
47	57
42	57
52	57
3.302	1.236
9.803	5.076
9.757	5.076
46	—
1	—
K/PA/G	F/PA/G
21.225.000,00	8.675.000,00
20.920.000,00	8.740.000,00
21.530.000,00	8.610.000,00
14,97	6,12
1.451.062,50	867.583,50
1.456.155,00	873.181,00
1.445.970,00	861.986,00
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
6,0	61,1
2,8	3,1
662.239,68	165.145,47
418.517,56	228.506,82

**Art des Grundstücks**

- W Mietwohngrundstück
- G Geschäftsgrundstück
- W/G Gemischtgenutztes Grundstück

**Art der Nutzung**

- B Büro/Praxis
- Ha Handel/Gastronomie
- H Hotel
- I Industrie (Lager, Halle, Servicefläche, Gewerbepark)
- W Wohnen, Freizeit
- KFZ Tiefgarage, Stellplatz
- A Andere

**Ausstattungsmerkmale**

- E Einzel-, Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- K Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung)
- AA Autoaufzug
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug
- R Rolltreppe
- G Garage

**Index**

- <sup>1)</sup> Vom 1. Oktober 2018 bis 31. März 2020
- <sup>2)</sup> Keine Angaben (k.A.), sofern weniger als fünf verschiedene Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen zu 75 Prozent oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
- <sup>3)</sup> Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 31. März 2020
- <sup>4)</sup> Umbau, Teilumbau
- <sup>5)</sup> Der Erwerbszeitpunkt kann aufgrund der Übertragung der Immobilien des ImmoProfil auch vor dem Datum der Auflage des INTER ImmoProfil liegen.

**Hinweis**

Derzeit finden unter den neun Bestandsimmobilien keine größeren und längerfristigen Umbaumaßnahmen statt, bei denen mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betroffen ist.

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
<b>Objekt</b>		
Land	Italien	Italien
PLZ	20099	20099
Ort	Sesto San Giovanni / Mailand	Sesto San Giovanni / Mailand
Straße	Piazza Don Enrico Mapelli 1	Piazza I. Montanelli 20
<b>Immobilieninformationen</b>		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 93 %, KFZ, A	B 90 %, KFZ, A
Erwerbsdatum <sup>4)</sup>	03.2000	11.2004
Bau-/Umbaujahr	1994	2004
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren <sup>3)</sup>	37	54
1. Gutachter	30	54
2. Gutachter	44	54
Größe des Grundstücks in m <sup>2</sup>	525	3.504
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	4.580	15.559
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	4.580	15.559
Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/PA/G	K/PA/G
<b>Gutachterinformationen</b>		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR <sup>3)</sup>	4.480.000,00	28.895.000,00
1. Gutachter	4.340.000,00	28.330.000,00
2. Gutachter	4.620.000,00	29.460.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	3,16	20,38
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR <sup>3)</sup>	548.350,00	2.479.829,00
1. Gutachter	548.800,00	2.426.424,00
2. Gutachter	547.900,00	2.533.234,00
<b>Investmentinformationen</b>		
Ankaufnebenkosten	—	—
davon Gebühren und Steuern	—	—
davon sonstige Kosten	—	—
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	—
noch zur Abschreibung verbleibend	—	—
Fremdfinanzierung in EUR	—	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	—
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % <sup>3)</sup>	25,5	7,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren <sup>2)</sup>	2,4	3,8
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR <sup>2)</sup>	230.064,50	1.102.152,07
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR <sup>1) 2)</sup>	223.608,86	970.726,20

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	Immobilien gesamt
Großbritannien	
G2 6DB	
Glasgow	
20 Waterloo Street, Wellington Street	
G	
B 90 %, Ha, KFZ	
11.2002	
2004	
54	
54	
54	
1.500	17.423
8.958	60.583
8.958	60.537
—	46
—	
K/PA/G	
42.523.546,79	140.873.546,79
42.579.278,83	
42.467.814,75	
29,99	
2.642.601,57	10.092.378,57
2.642.601,57	
2.642.601,57	
—	1.567.963,88
—	1.182.633,41
—	385.330,47
—	-118.967,24
—	737.212,91
12.261.048,88	22.261.048,88
28,83	15,80
0,2	
7,2	
331.567,73	3.517.156,88
635.394,36	3.503.453,08

Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>Teil I</b>			
<b>I. Immobilien</b>		140.873.546,79	102,77
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		42.523.546,79	31,02)
<b>Teil II</b>			
<b>I. Bankguthaben</b>		26.495.264,93	19,33
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		1.298.290,77	0,95)
<b>Teil III</b>			
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	3.229.222,71		2,36
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	188.829,84		0,14)
(davon Betriebskostenvorlagen	1.267.162,85		0,92)
(davon Mietforderungen	915.377,20		0,67)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	737.212,92		0,54
3. Andere	1.090.296,28		0,80
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	345.268,91		0,25)
(davon Forderungen aus Umsatzsteuer	999.372,48		0,73)
Zwischensumme		5.056.731,91	3,69
Summe Vermögensgegenstände		172.425.543,63	125,79
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	22.261.048,88		16,24
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	12.261.048,88		8,94)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	230.244,93		0,17
3. Grundstücksbewirtschaftung	2.381.314,92		1,74
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	615.655,78		0,45)
4. anderen Gründen	5.033.663,61		3,67
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	150.881,33		0,11)
(davon ausstehende Ertragsscheine	3.173.777,14		2,32)
(davon abzuführende Umsatzsteuern	1.353.470,79		0,99)
(davon für Verwaltungsgebühren	188.250,25		0,14)
(davon aus Sicherungsgeschäften	122.199,97		0,09)
Zwischensumme		29.906.272,34	21,82
<b>III. Rückstellungen</b>		5.445.028,56	3,97
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		864.043,00	0,63)
Summe Schulden		35.351.300,90	25,79
<b>Fondsvermögen</b>		137.074.242,73	100,00
Anteilwert		54,85	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.499.079	

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

Das Fondsvermögen des INTER ImmoProfil reduzierte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 um 4,7 Mio. EUR beziehungsweise 3,3 Prozent auf 137,1 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen hat sich durch Neubewertungen um 1,4 Mio. EUR auf 140,9 Mio. EUR erhöht.

Der Bestand an Geschäftsgrundstücken setzt sich zusammen aus drei Objekten in Deutschland, zwei Objekten in Italien, und einem Objekt in Finnland und in Großbritannien.

Bis zum Stichtag reduzierten sich die Bankguthaben um 5,6 Mio. EUR auf 26,5 Mio. EUR.

6,9 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 3,2 Mio. EUR. Sie enthalten Forderungen gegenüber Mietern von 0,9 Mio. EUR und 1,3 Mio. EUR noch abzurechnende Betriebskosten.

Der Ausweis von 0,7 Mio. EUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung investmentrechtlicher Abschreibung. Die Position „Andere“ beinhaltet im Wesentlichen 1,0 Mio. EUR Vorsteuererstattungsansprüche.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 22,3 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung von Immobilien. In der Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufen und Bauvorhaben“ sind 0,2 Mio. EUR Verbindlichkeiten aus dem Kauf der Liegenschaft (Essen, Hachestraße 63) enthalten.

In der Position „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ sind vorausbezahlte Mieten und Kautionen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, Nebenkostenvorauszahlungen von 1,1 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 0,9 Mio. EUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten insbesondere 3,2 Mio. EUR aus Einlösungsverpflichtungen für ausstehende Ertragsscheine. Weitere Verbindlichkeiten bestehen mit 1,4 Mio. EUR

für abzuführende Umsatzsteuern und mit 188 TEUR für Verwaltungsgebühren.

Aus offenen Devisentermingeschäften zur Absicherung der Fremdwährungspositionen in Britischen Pfund bestehen weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 122 TEUR.

Rückstellungen bestehen für die Instandhaltung von Gebäuden (2,4 Mio. EUR), für die Besteuerung der Mieterträge (1,3 Mio. EUR), für Prüfungskosten (48 TEUR) und für latente Steuern (1,6 Mio. EUR) auf potenzielle Veräußerungsgewinne aus Immobilien, sogenannte Capital Gains Tax (CGT).

Zum Stichtag beträgt der Abdeckungsgrad der gebildeten Rückstellungen für Capital Gains Tax 100 Prozent. Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilspreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten Veräußerungsgewinn erhoben werden. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Landesrecht. Veräußerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Mit dieser Bemessung der Rückstellungen für Capital Gains Tax wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Interessen der bereits im INTER ImmoProfil investierten und den Interessen der zukünftig beitretenden Anleger gewährleistet.

## Sicherungsgeschäfte des INTER ImmoProfil zum 31. März 2020

### Devisentermingeschäfte

	Käufe	Verkäufe	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Anteil des Kurs- wertes am Fonds- vermögen in %
	TGBP	TGBP			
Devisentermingeschäfte					
Britische Pfund (GBP)	23.700	23.700			
Offene Devisentermingeschäfte zum Stichtag					
Britische Pfund (GBP)		23.700	26.411.717,44	-122.199,97	19,3
Summe			26.411.717,44	-122.199,97	19,3

Zur Bewertung wurden die Devisenterminkurse vom 30. März 2020 herangezogen.

Deutschland, Essen, Hachestraße 63.  
5.934 m<sup>2</sup> Nutzfläche.





## Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

Der Anlageerfolg wird bestimmt von den Erträgen aus dem Immobilienbestand und den liquiden Mitteln sowie der Wertveränderung der Immobilien.

Er beträgt beim INTER ImmoProfil in den letzten zwölf Monaten zum Stichtag 31. März 2020 bei Wiederanlage der Ausschüttung 0,1 Prozent. Über den Zeitraum von drei Jahren erzielte der INTER ImmoProfil eine Wertentwicklung von 4,5 Prozent, über fünf Jahre von 26,1 Prozent und über zehn Jahre von 31,2 Prozent.

Seit Auflegung des Fonds am 18. März 1998 konnte dieser eine Wertentwicklung von insgesamt 109,2 Prozent erreichen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,4 Prozent pro Jahr (bei jährlicher Wiederanlage der Ausschüttung).

### Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

Geschäftsjahr	Rücknahmepreis zum 30.09. je Anteil EUR	Ausgeschütteter Ertrag je Anteil EUR	Anlageerfolg des Geschäftsjahres <sup>1)</sup> %
1998 <sup>2)</sup>	52,17	—	2,0
1998/1999	55,68	2,00	6,7
1999/2000	56,12	2,00	4,5
2000/2001	57,09	2,00	5,4
2001/2002	58,28	2,00	5,7
2002/2003	57,85	2,00	2,8
2003/2004	57,68	2,00	3,3
2004/2005	57,46	2,20	3,2
2005/2006	57,18	2,00	3,4
2006/2007	57,64	2,00	4,4
2007/2008	58,06	2,00	4,3
2008/2009	55,75	2,00	-0,6
2009/2010	56,38	2,00	4,8
2010/2011	55,47	1,60	2,0
2011/2012	55,08	1,60	2,2
2012/2013	53,41	1,60	-0,1
2013/2014	50,12	1,60	-3,3
2014/2015	49,75	1,60	2,5
2015/2016	56,72	1,60	17,7
2016/2017	55,90	1,60	1,4
2017/2018	54,43	0,80	0,2
2018/2019	55,07	0,80	2,7

<sup>1)</sup> Berechnung mit BVI-Methode (BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.). Verglichen werden die Anteilwerte zum Beginn und zum Ende des Berichtszeitraumes unter Berücksichtigung einer Wiederanlage der ausgeschütteten Erträge zum Anteilwert.

<sup>2)</sup> Rumpfgeschäftsjahr 18. März 1998 bis 30. September 1998.

## Anhang gemäß § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von – Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen, – Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen, – Zinssätzen, – Wechselkursen oder – Währungen. Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, werden nicht eingesetzt.

Das durch Derivate in Form von Devisentermingeschäften erzielte zugrundeliegende Exposure in Höhe von 26.411 TEUR besteht gegenüber dem Vertragspartner UniCredit Bank AG, München.

Im Zusammenhang mit Derivaten wurden von Dritten keine Sicherheiten gewährt.

Angaben gemäß Verordnung (EU) 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012: Für das Sondervermögen wurden weder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte noch Gesamtdite-Swaps durchgeführt.

### Sonstige Angaben

Anteilwert:	54,85 EUR / Anteil
Umlaufende Anteile:	2.499.079 Stück

### Angabe der Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Externe Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens zwei externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB (im folgenden: „externer Bewerter“) zu bestellen.

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Zwischen dem Stichtag der Bewertung und dem Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) dürfen maximal 6 Monate liegen.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

### Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten

Sofern die Bewertung der Immobilien des Sondervermögens gemäß den vorstehenden Ausführungen durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgt, leitet die Gesellschaft aus den in den beiden Gutachten festgestellten Verkehrswerten den arithmetischen Mittelwert ab.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, abgegrenzte Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die Werthaltigkeit der Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

#### Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z. B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragssteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

#### Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der WM/ Reuters 9.00 Uhr Intraday Spot Rates des Vortages in Euro umgerechnet.

Die Bewertung von Devisentermingeschäften erfolgt zu den auf Basis der WM/ Reuters 9.00 Uhr Intraday Spot Rates ermittelten Terminkursen des Vortages. Der sich daraus ergebende Barwert wird entsprechend als Forderung oder Verbindlichkeit in der Vermögensaufstellung ausgewiesen.

Weitergehende Ausführungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

#### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018/19: 1,40 %

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Erfolgsabhängige Vergütung in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens (NAV): keine

#### Transaktionskosten im Geschäftsjahr

	EUR	in % des Nettoinventarwertes
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt	357.000,00	0,26
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	0,00	0,00
1. Bei Verkäufen von Immobilien	357.000,00	
(davon Gebühren und Steuern)	0,00	
(davon sonstige Kosten)	357.000,00	

Der Anteil der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde nach § 13 Absatz 1 b) BAB bemessen. Transaktionsabhängige Vergütung in Prozent des durchschnittl. Fondsvermögens (NAV): 0,26 %

Die transaktionsabhängige Vergütung schwankt je nach Anzahl und Größe der Transaktionen naturgemäß stark über die Lebensdauer des Fonds, so dass daraus keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden können.

Über die transaktionsabhängige Vergütung hinaus flossen der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine weiteren erfolgsabhängigen Vergütungen und Pauschalvergütungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermitt-

ler, zum Beispiel Kreditinstitute, keine Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Ausgabeaufschläge flossen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 84 TEUR zu. Rücknahmeabschläge wurden nicht berechnet.

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

#### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstige Erträge von 21 TEUR sind nur im geringen Umfang angefallen.

#### Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018

Gesamtsumme der gezahlten	
Mitarbeitervergütung:	8.843 TEUR
davon feste Vergütung:	6.478 TEUR
davon variable Vergütung:	2.365 TEUR
Gesamtsumme der gezahlten	
Vergütung an Risktaker:	1.052 TEUR
davon Führungskräfte:	1.052 TEUR
davon andere Risktaker:	0 TEUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapital-	
verwaltungsgesellschaft:	81
Höhe des gezahlten Carried Interest:	0 TEUR

#### Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Es wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

#### Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten: 0 %

#### Angaben zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Der Fonds darf bis zu 30 Prozent des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Liegenschaften zu finanzieren.

Bis zu 49 Prozent des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese mindestens über eine Bonitätseinstufung „Investment-Grade“ verfügen. Sonstige Anleihen werden nur erworben, wenn sie von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassen sind. Daneben darf der Fonds auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung seiner Immobilien erforderlich sind. Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen und Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Die Erträge des Fonds werden ausgeschüttet. Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Für Anteile, die vor dem **22. Juli 2013** erworben wurden, gilt: Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich, die durch Abgabe einer verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird. Für Anteile, die vor dem 1. Januar 2013 erworben wurden, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten bereits als eingehalten.

Für Anteile, die nach dem **21. Juli 2013** erworben werden, entfällt die sog. Freibetragsgrenze von 30.000 EUR je Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der ein Anleger Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben kann. Die Rücknahme solcher Anteile ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

#### Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

#### Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann beispielsweise auch wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

#### Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen

stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (so genannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

#### Liquiditätsrisiken

Immobilien können, anders als zum Beispiel Aktien, nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ des Verkaufsprospekts.

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Bruttomethode:	300%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	125,7%
Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	125,8%

München, den 8. Mai 2020  
BNP Paribas REIM Germany GmbH  
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas  
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Nicole Arnold

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

BNP Paribas Real Estate Investment Management  
Germany GmbH  
Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München  
Postfach 19 05 62, 80605 München  
Telefon (089) 12 173-0  
Telefax (089) 12 173-119

Amtsgericht-Registergericht  
München HRB 95098  
Gründungsdatum: 26.11.1958  
Geschäftsjahr: Kalenderjahr

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
am 31.12.2019: 5.500 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
am 31.12.2019: 7.456 TEUR

### Geschäftsführung

Claus P. Thomas, Vorsitzender,  
München

Nicole Arnold, seit 1. Januar 2020,  
München

Isabella Chacón Troidl,  
München

Loïc Niederberger, bis 31. Dezember 2019  
Bad Soden

### Aufsichtsrat

Barbara A. Knoflach,  
Vorsitzende bis 12. April 2019,  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

Peter Rösler  
Vorsitzender vom 12. April 2019 bis 18. September 2019,  
stellv. Vorsitzender seit 19. September 2019,  
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH,  
Düsseldorf

Nathalie Charles  
Mitglied seit 1. September 2019,  
Vorsitzende seit 18. September 2019,  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

Nicolas Becker  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

Dominique Jones  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

Dr. Claudia Seibel  
Frankfurt/Main

Liselotte Hjorth  
Königstein

**Externe Bewerter**

Stefan Wicht,  
Diplom-Ingenieur, Architekt,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mainz

Matthias Heide, MRICS,  
Diplom-Ingenieur,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Essen

Andreas Weinberger, MRICS,  
Diplom-Ingenieur,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

**Gesellschafter**

BNP Paribas Real Estate SAS  
Sitz Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe  
Sitz Münster

**Abschlussprüfer**

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
München

**Verwahrstelle**

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,  
Zweigniederlassung Frankfurt am Main  
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main  
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
am 31.12.2018: 117,2 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG  
am 31.12.2018: 977,2 Mio. EUR

**BNP Paribas REIM Germany**

Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München

Postfach 19 05 62, 80605 München

Telefon (089) 12 173-0

Telefax (089) 12 173-119

Internet [www.reim.bnpparibas.de](http://www.reim.bnpparibas.de)

E-Mail [contact.reimgermany@bnpparibas.com](mailto:contact.reimgermany@bnpparibas.com)

