



Jahresbericht
zum 30.09.2021

BNP Paribas Real Estate
Investment Management
Germany GmbH

Kennzahlen des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021 im Vergleich zum Vorjahr

	Vorjahr 30. 09.2020	Stand 30.09.2021
Fondsvermögen in Mio. EUR	139,5	138,1
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	145,5	121,6
Direkt gehaltene Fondsobjekte	7	6
Fremdfinanzierungsquote in %	15,2	18,7
Vermietungsquote in %	86,2	84,6
Ankäufe im Berichtszeitraum	0	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0	1
Netto-Mittelrückflüsse in Mio. EUR	6,9	5,6
Ausschüttung je Anteil nach Geschäftsjahresende am 15.12. in EUR	0,50	0,80
Anlageerfolg ¹⁾ 1 Jahr in %	4,9	3,9
Wertentwicklung ¹⁾ 3 Jahre in %	8,0	12,0
Wertentwicklung ¹⁾ 5 Jahre in %	28,9	13,8
Wertentwicklung ¹⁾ 10 Jahre in %	33,1	35,6
Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung am 18.03.1998 in %	117,2	125,7
Durchschnittliche Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung p. a. in %	3,5	3,5
Rücknahmepreis/Anteilwert in EUR	56,95	58,67
Ausgabepreis in EUR	59,80	61,60
Gesamtkostenquote in %	1,37	1,65
Wertpapier-Kennnummer (WKN)		982 006
International Securities Identification Number (ISIN)		DE 000 982 006 8

¹⁾ 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.

Hinweise

Titelseite:
Großbritannien, Glasgow,
20 Waterloo Street, Wellington Street.
8.958 m² Nutzfläche.

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen am INTER ImmoProfil zusammen mit dem zurzeit gültigen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichtes zum 30. September 2022 zur Verfügung zu stellen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichtes zum 31. März 2022 ist dieser beim Verkauf beizufügen.

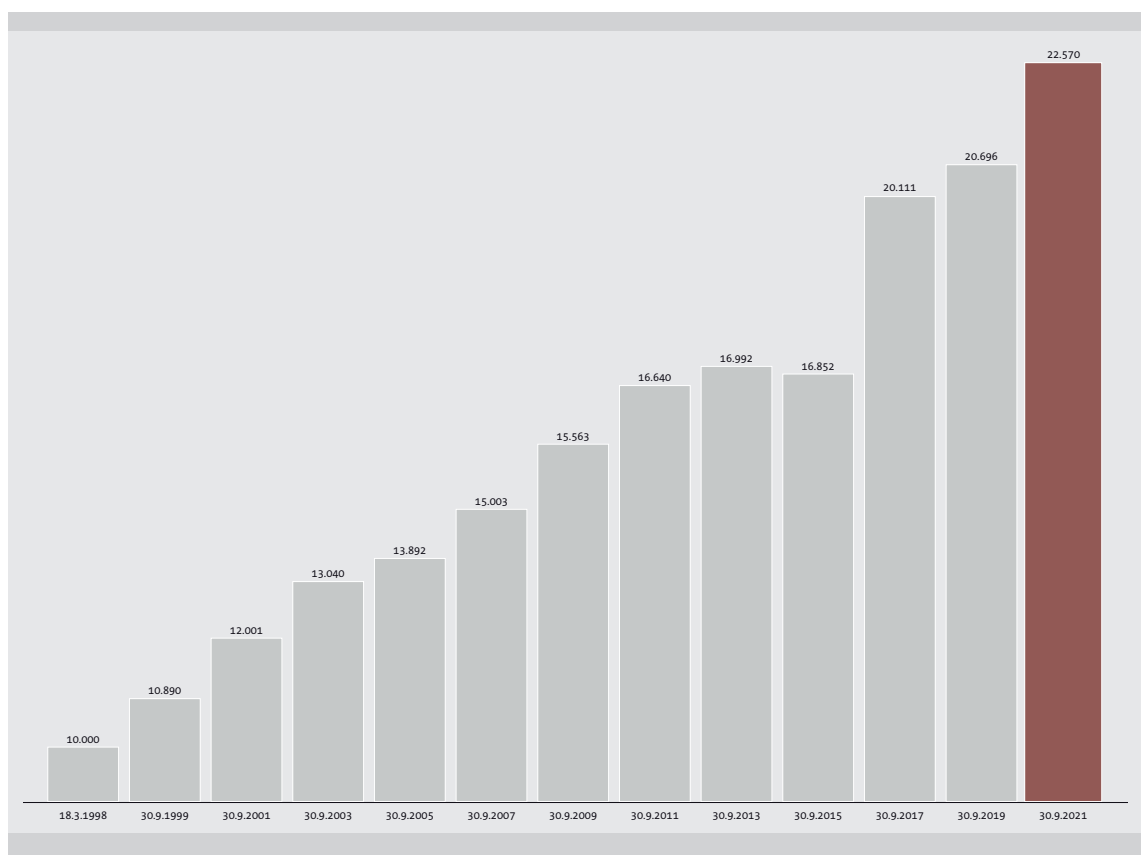
Inhalt

4	Wertentwicklung einer Einmalanlage
5	Tätigkeitsbericht
6	Geografische Verteilung der Fondsimmobilien Adressausfall-/Liquiditätsrisiken
7	Währungsrisiken
8	Nutzungsarten der Fondsimmobilien Gesamtübersicht der Kredite
9	Kreditvolumina pro Währung
10	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien Restlaufzeiten der Mietverträge
12	Größenklassen der Fondsimmobilien
18	Renditen, Bewertung, Vermietung
18	Renditekennzahlen
19	Kapitalinformationen Wertänderungen Jahresmieterträge
20	Restlaufzeiten der Mietverträge Leerstands- und Vermietungsquoten
21	Entwicklung der Renditekennzahlen
22	Entwicklung des Fonds Zusammensetzung des Bruttofondsvermögens
23	Vermögensübersicht
28	Vermögensaufstellung
29	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
30	Verzeichnis der Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung Sicherungsgeschäfte
31	Ertrags- und Aufwandsrechnung
33	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
34	Verwendungsrechnung Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
35	Entwicklung des Fondsvermögens Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
36	Anhang gem. § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV
41	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
44	Steuerliche Hinweise
45	Steuerliche Behandlung der Ertragsausschüttung
47	Anlageerfolg
48	Gremien

Wertentwicklung¹⁾ einer Einmalanlage im INTER ImmoProfil in EUR

10.000 EUR, die bei Fondsgründung am 18. März 1998 angelegt wurden, erwirtschafteten im Jahresdurchschnitt einen Anlageerfolg von 3,5 Prozent.

Das ergibt zum Stichtag 30. September 2021 einen Gesamtwert von 22.569,72 EUR.



¹⁾ 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 Jahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des offenen Immobilienfonds INTER ImmoProfil im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für das Sondervermögen INTER ImmoProfil wird eine nachhaltige Ertragsausschüttung aus eingenommenen Mieten angestrebt.

Entwicklung des Fonds

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30. September 2021 hatte der INTER ImmoProfil ein Fondsvermögen von 138,1 Mio. EUR. 4,2 Mio. EUR wurden von Anlegern in neue Anteilscheine investiert und Anteilscheine im Wert von 9,8 Mio. EUR eingelöst. Der Netto-Mittelrückfluss lag somit bei 5,6 Mio. EUR. Zum Stichtag waren 2.353.527 Anteile im Umlauf.

Liquidität und Liquiditätsanlagen

Die liquiden Mittel des Fonds betragen 51,2 Mio. EUR. Sie wurden vollständig als Bankguthaben angelegt. Die Bruttoliquidität des INTER ImmoProfil lag zum 30. September 2021 bei 37,1 Prozent.

Wertentwicklung

Vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 erzielte der INTER ImmoProfil einen Anlageerfolg von 3,9 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf 12,0 Prozent und in den letzten fünf Jahren auf 13,8 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 18. März 1998 eine Wertentwicklung von 125,7 Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,5 Prozent pro Jahr (Berechnung mit BVI-Methode des

Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 werden 1.882.821,60 EUR ausgeschüttet.

Zum Stichtag befanden sich 2.353.527 Anteile im Umlauf. Daraus errechnet sich eine Ausschüttung von 0,80 EUR pro Anteil. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 15. Dezember 2021.

Steuerliche Hinweise

Von den ausgeschütteten 0,80 EUR pro Anteil sind im Privatvermögen 60 Prozent bzw. 0,48 EUR steuerfrei. Mehr Informationen zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 44 bis 46.

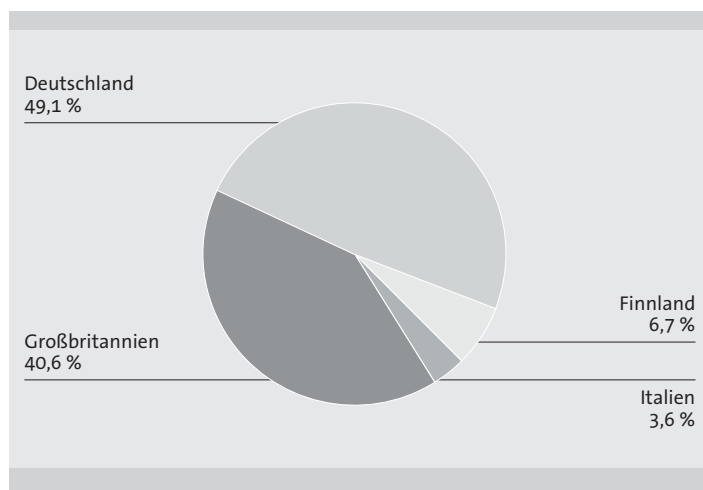
Immobilienmärkte in Europa

Volkswirtschaftliche Gesamtsituation in Europa

Im Folgejahr des Hochpunktes der Gesundheitspandemie COVID-19, die zum stärksten Wirtschaftseinbruch der Nachkriegsgeschichte führte, erholt sich die globale Ökonomie in 2021 von dessen Auswirkung. Maßgeblich hierfür ist das Voranschreiten von Impfkampagnen, die Lockerungen der pandemiebedingten Beschränkungen ermöglichen.

Bei der Ausprägung des Rückgangs des BIP im zweiten Quartal 2020 als auch im Erholungspfad der einzelnen Ökonomien, zeigt sich seitdem eine starke Heterogenität bei den europäischen Staaten. So befindet sich die Wirtschaftskraft der Europäischen Union (EU 27) Ende des zweiten Quartals 2021 leicht über dem Vorkrisenniveau (+0,1 Prozent Q2 2021 vs.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten zum 30. September 2021



Q4 2019¹), wohingegen die Wirtschaft Spaniens mit ca. 7,3 Prozent am deutlichsten unter dem Niveau des letzten Quartals 2019 liegt. Die stärkste Erholung zeigten Irland (+ 14,5 Prozent), Schweden (+ 8,7 Prozent) und Litauen (+ 7,6 Prozent), die bereits deutlich über ihrer Wirtschaftsleistung von Ende 2019 liegen. Die Wertschöpfungsleistung Deutschlands, Frankreich und Italien befinden sich mit – 1,2 Prozent, – 0,3 Prozent und – 1,3 Prozent noch knapp unter dem Vorcrisenniveau. Zum Einbruch im Frühjahr 2020 können

¹ Eurostat per 4.10.2021

Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben per 30. September 2021 in Prozent des Fondsvermögens

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens
BBNP PARIBAS S.A.	1,3
BNP PARIBAS Securities Services S.C.A.	1,6
CACEIS Bank S.A.	2,1
UniCredit Bank AG	10,9
UniCredit Bank AG London Branch	2,5
Nordea Bank AB, Finnish Branch	0,8
Raiffeisen Landesbank Südtirol AG	17,8
Summe	37,1

auch zur Erklärung der unterschiedlichen Erholungspfade einzelner Staaten ähnliche Faktoren herangezogen werden – u. a. die medizinische Ausstattung (bspw. die Kapazität der Intensivbetten), die Struktur der Wirtschaft (Fokus auf Industrie, Dienstleistung oder Tourismus) und der Grad der Globalisierung (damit einhergehender Abhängigkeit von internationalen Handelsketten).

Unterstützung erhielten die Volkswirtschaften durch umfangreiche Fiskalpakete zur Stimulierung

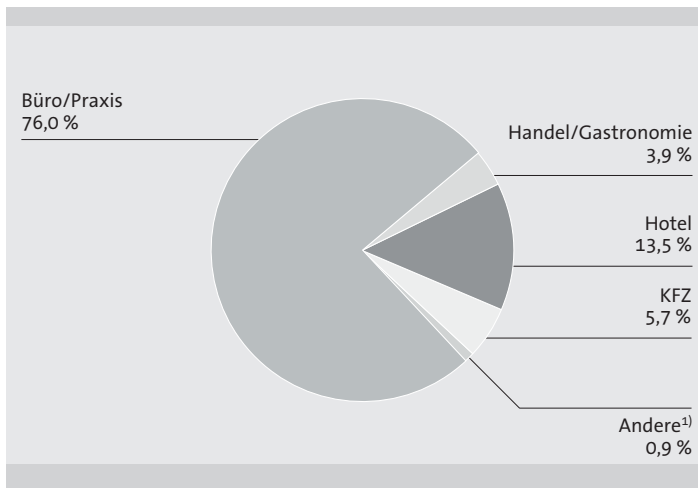
der Nachfrage und Stabilisierung des Arbeitsmarktes über Liquiditätshilfen für Unternehmen. Diese Maßnahmen wirkten erfolgreich dem Güter-Nachfrageschock aus dem Frühjahr 2020 entgegen. Die Staaten nahmen hierfür hohe Haushaltsdefizite in Kauf, die sich in einem starken Anstieg in den Verschuldungsquoten niederschlägt.

Trotz der teils überwundenen Wirtschaftsrückschläge verbleiben Risiken: Die Produktionshemmnisse und -probleme in der globalen

Währungsrisiken des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

	Offene Währungspositionen TEUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
Britische Pfund (GBP)	3.196	2,31
Summe	3.196	2,31

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien des
INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen
(gutachterlicher Rohertrag) zum 30. September 2021**



¹⁾ Inklusive Industrie 0,05 %.

Wertschöpfungskette belasten weiterhin mit Lieferengpässen bei Vorleistungsgütern, teilweise Stilllegung von internationalen Produktionsstätten sowie Störungen in den Handelsketten die lokale Produktion die Weltwirtschaft, besonders aber die Wirtschaftsmodelle exportorientierter Länder. Diese anhaltenden Probleme auf dem Gütermarkt führten zu einem starken Anstieg in den Erzeugerpreisen und resultieren in hohen Preissteigerungsraten für Konsumenten.

**Gesamtübersicht der Kredite des INTER ImmoProfil
zum 30. September 2021**

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	10.000	8,2
GBP-Kredite	12.751	10,5
Gesamt	22.751	18,7

Nach einem Anstieg der Arbeitslosigkeit in Deutschland auf 4,1 Prozent² im November 2020 sank die Rate im August 2021 auf 3,6 Prozent. Damit befindet sich der deutsche Arbeitsmarkt auf Erholungskurs. Jedoch liegt die Arbeitslosenquote noch 60 Basispunkte (BP) über dem Tiefpunkt vor zwei Jahren. Das Beschäftigungsniveau in der europäischen Union entwickelte sich seit dem Frühjahr 2021 deutlich dynamischer und liegt zum Ende des Betrachtungszeitraums bei 6,8 Prozent. Die Arbeits-

losenquoten von Italien (9,3 Prozent) und Frankreich (8,0 Prozent) befinden sich auf ihrem kurzfristigen Vorkrisenniveau.

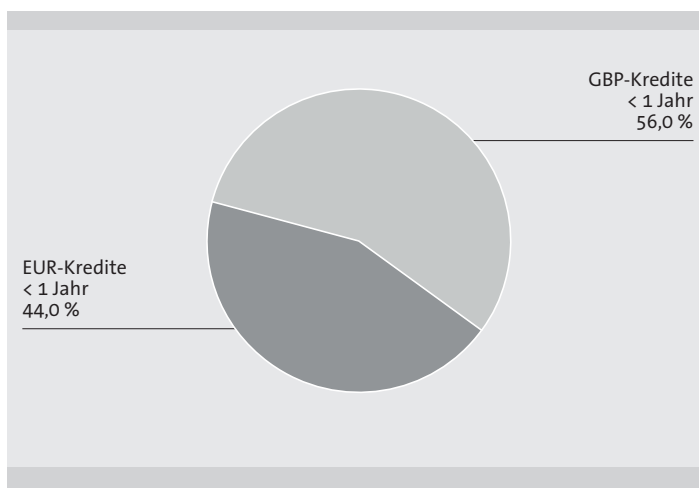
Im Durchschnitt erwartet der Ausblick von Consensus Forecast³ (eine Sammlung sämtlicher aktueller Prognosen von anerkannten Instituten und Banken) per September 2021 für Deutschland ein BIP-Wachstum i.H.v. 3,1 Prozent für 2021 und ein BIP-Wachstum i.H.v. 4,4 Prozent für 2022. Für Frankreich sind die entsprechenden Werte 6,1 Prozent und 3,8 Prozent und für Italien 5,7 Prozent und 4,3 Prozent.

Investmentmärkte

Die Rendite auf 10-jährige Bundesanleihen erlebte nach dem Einbruch im März 2020 auf –0,85 Prozent eine Aufwärtskorrektur bis zum Ende des Jahres 2020 auf –0,62 Prozent. Aktuelle historisch hohe Inflationsraten i.H.v. 3,9 Prozent⁴ heben die Rendite deutlich auf –0,16 Prozent⁵ im Oktober 2021.

Im zweiten und dritten Quartal 2021 kam es, nach überwiegender Stagnation in den Spitzenrenditen seit Ausbruch der Pandemie, in den A-Standorten Deutschlands zu einer weiteren Renditekompression. Weiterhin an der Spitze Europas befinden sich Berlin mit aktuell 2,40 Prozent (–15 BP ggü. Q4 2020) und München mit 2,50 Prozent (–5 BP ggü. Q4 2020), gefolgt von Hamburg und Frankfurt mit 2,55 Prozent (–10 BP) und 2,70 Prozent (–5 BP)⁶. Es zeigt sich, dass Deutschland sowohl bei Staatsanleihen als auch bei

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 30. September 2021



² Eurostat

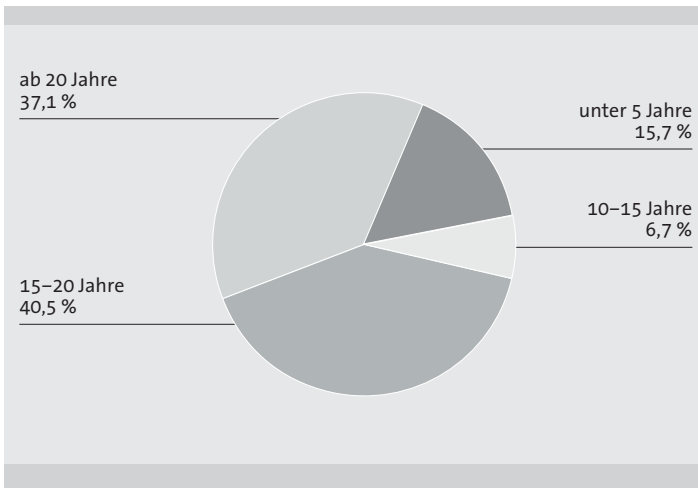
³ Consensus Forecast per September 2021

⁴ VPI, in % zum Vorjahresmonat per August 2021 – Destatis

⁵ Per 8.10.2021

⁶ BNP Paribas Real Estate

**Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾ der Fondsimmobilien
des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten
zum 30. September 2021**



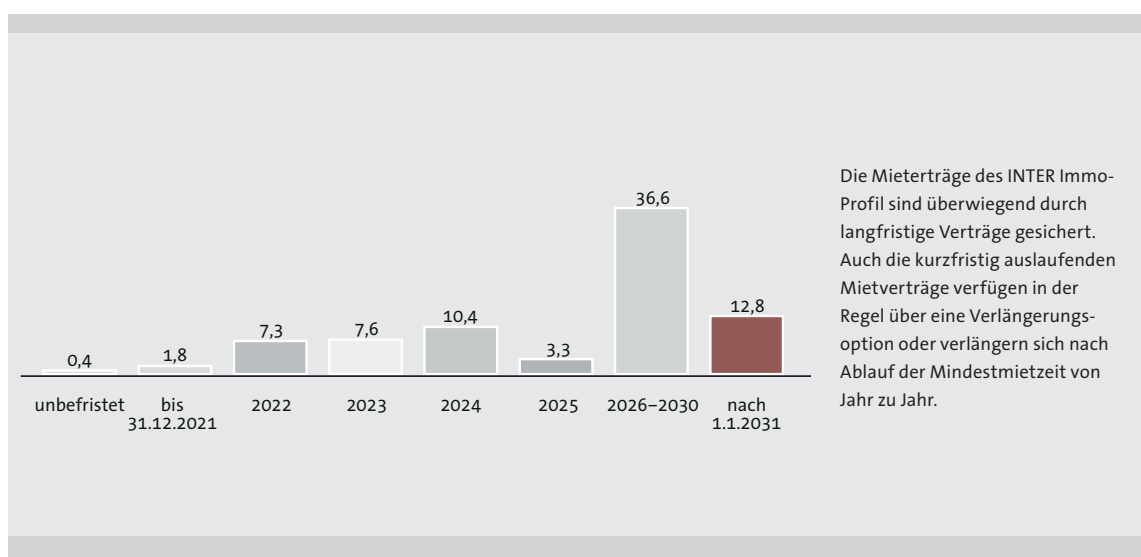
¹⁾ Das wirtschaftliche Alter einer Immobilie wird auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Restnutzungsdauer ermittelt.

Bürospitzenrenditen der teuerste Markt in Europa geblieben ist – Investoren sind weiterhin bereit, eine Safe Haven-Premium zu bezahlen.

Nach den starken Rückgängen im Investitionsvolumen in 2020, das mehr von einem Angebotsmangel als von einem Nachfragerückgang definiert war, steigt das Investitionsgeschehen in 2021 teilweise deutlich wieder an. Zum ersten Halbjahr 2021 wurden europaweit 104 Mrd. EUR⁷ in kommerzielle Immobilien investiert, was einen Anstieg im Volumen

⁷ PMA

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen
zum 30. September 2021 in Prozent**



Die Mieterträge des INTER Immo-Profil sind überwiegend durch langfristige Verträge gesichert. Auch die kurzfristig auslaufenden Mietverträge verfügen in der Regel über eine Verlängerungsoption oder verlängern sich nach Ablauf der Mindestmietzeit von Jahr zu Jahr.

gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 8,8 Prozent und gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019 von 6,9 Prozent darstellt. Für Deutschland lassen sich zum dritten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum noch kleine Abschläge feststellen. Es wurde ein Investitionsumsatz in 2021 bisher von ca. 39,4 Mrd. EUR⁸ erzielt (-5 Prozent ggü. 2020 – vor allem begründet durch das Rekordquartal Q1 2020, das größtenteils noch unbeeinflusst von COVID-19 war).

Auf Büroimmobilien entfallen ca. 17,8 Mrd. EUR (+17 Prozent ggü. 2020), was einen Anteil von 45 Prozent des Gesamtvolumens entspricht. Logistik- und Gesundheitssektor verzeichneten im Jahresverlauf ein Investitionsvolumen von 6,2 Mrd. EUR (+10 Prozent) und 2,2 Mrd. EUR (-23 Prozent). Trotz Rückgang im Investitionsvolumen bei Gesundheitsimmobilien im Vergleich zum vergangenen Rekordjahr wird die Bedeutung dieser Sektoren durch die Megatrends der Digitalisierung und demographischer Wandel weiter zunehmen. Getrieben von hohen Umsätzen im 3. Quartal erzielten Einzelhandelsimmobilien bislang ein Volumen von 6,2 Mrd. EUR, mit starkem Fokus auf lebensmittelbezogene Objekte. Die seit dem Frühsommer verstärkte Dynamik im Hotelsektor spiegelt sich mit ca. 1,5 Mrd. EUR noch nicht in den Investmentzahlen wider.

Büro

Zur Jahreshälfte 2021 zeigten die Top Standorte in Deutschland in der Vermietungsleistung stark unterschiedliche Dynamiken, zum Teil getrieben durch die verschiedenen Ausprägungen im Basisquartal Q1 2020. So verringerte sich der Flächenumsatz in München mit 234.000 m² um 28 Prozent und in Düsseldorf (108.000 m²) sogar um 32 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Märkte Hamburg mit 213.000 m² (+40 Prozent), Frankfurt mit 201.000 m² (+51 Prozent) und Köln mit 160.000 m² (+84 Prozent) erlebten hingegen einen deutlichen Aufschwung. Berlin liegt mit 338.000 m² Umsatz in etwa auf Vorjahresniveau (-0,9 Prozent). Auf europäischer Ebene gelang es den Core-Märkten Wien und Paris

mit +16 Prozent und +8 Prozent die Vorjahreswerte zu übertreffen, wohingegen die Märkte Dublin (-81 Prozent), London (-29 Prozent) und Amsterdam (-53 Prozent) deutliche Rückgänge im Flächenumsatz verzeichneten⁹.

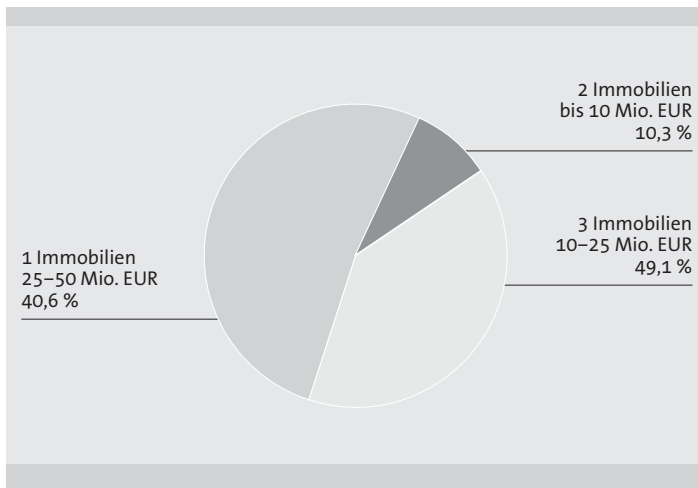
Die weiterhin verhaltenen Umsatzzahlen führten zu weiteren Anstiegen im Leerstand in den europäischen Märkten. So stieg die Leerstandsrate in 2021 in Dublin um weitere 10 BP, in London um 80 BP und in Paris um 90 BP. Die deutschen Märkte zeigten sich robuster als die europäischen Vergleichsstädte, verzeichneten jedoch ebenfalls überwiegend Anstiege im Leerstand. Für Berlin, Köln und Düsseldorf bewegten sich die Korrekturen zwischen +10 BP bis +50 BP. München verzeichnete einen Anstieg um +100 BP. Hamburg (+/-0 BP) und Wien (-20 BP) setzen sich hierbei positiv von den restlichen Märkten ab. Nichtsdestotrotz befinden sich die deutschen Märkte weiterhin auf historisch niedrigem Leerstandsniveau. Berlin liegt mit einer Leerstandsrate von 2,9 Prozent und gefolgt von Köln (3,6 Prozent), München (4,0 Prozent) und Hamburg (4,1 Prozent) weiterhin an der Spitze der Top Märkte. Diese sehr geringen Leerstandsraten liegen weiterhin unterhalb der gesunden Fluktuationsschwelle und bilden im europäischen Kontext weiterhin das absolute Spitzenniveau ab.

Die Spitzenmieten in den europäischen Märkten verweilten in der ersten Jahreshälfte 2021 überwiegend auf dem Niveau von 2020. Köln (+2 Prozent), Paris (+3 Prozent) und Oslo (+4 Prozent) konnten leichte Zugewinne verzeichnen, wohingegen Lissabon (-6 Prozent) und Dublin (-3 Prozent) weitere Rückgänge in der Spitzenmiete aufwiesen. Zum 3. Quartal konnte Berlin einen Zugewinn um 5 Prozent verzeichnen und schloss damit immer weiter zu Deutschlands langzeitführendem Frankfurt auf.

⁸ BNP Paribas Real Estate

⁹ BNP Paribas Real Estate

Größenklassen der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Höhe der Verkehrswerte zum 30. September 2021



Einzelhandel

Mit einem Marktanteil von ca. 16 Prozent am Gesamtinvestitionsvolumen in Deutschland bleiben Einzelhandelsimmobilien weiterhin ein Schwerpunkt für Investoren.

Der Flächenumsatz in deutschen Innenstadtlagen im ersten Halbjahr erlebte mit 220.000 m² eine starke Erholung im Vergleich zum Krisenjahr (+10 Prozent). Die Vermietungsleistung liegt jedoch knapp ein Viertel unter dem Vorkrisenniveau aus 2019. Begünstigt wird die Entwicklung von den gelockerten Restriktionen, die im Zuge der Pandemie auferlegt wurden. So erholte sich die Passantenfrequenz seit Beginn dieses Jahres und liegt in etwa bei 90 Prozent¹⁰ des Vorkrisenniveaus.

Die Spitzenrenditen in diesem Nutzungssektor variierten in 2021 je nach Subkategorie: Im Highstreet-Segment erreichten die Top Lagen 2,8 Prozent¹¹, während gut funktionierende und verkehrsgünstig angeschlossene Fachmarktzentren bei 3,9 Prozent liegen. Shoppingcenter stabilisierten sich bei 4,7 Prozent.

Da Gewinnmargen der klassischen Einzelhändler in den vergangenen Jahren in Konkurrenz zum Online-Handel sanken, werden übermäßig hohe Mieten von Händlern immer weniger in Kauf genommen. Dies hat zur Folge, dass in vielen deutschen und europäischen Haupteinkaufsstraßen seit mehreren Quartalen die Spitzenmieten fallen. Durch die COVID-19-Pandemie werden diese Entwicklungen noch verstärkt. Einen weiteren Einfluss hat der Wandel von Gesellschaft und Lebensstilen. Geld, das nicht für klassische Güter ausgegeben wird, sondern für Kultur, Reisen und Gastronomie, steht dem Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung. Dies wirkt nachteilig auf den klassischen Einzelhandel. Es sind also weniger zyklische Faktoren, die den Einzelhandel belasten, sondern fundamentale Veränderungen. Das erklärt auch, warum Fachmarktzentren in der Gunst der Investoren weit oben stehen – sie bedienen die Güter des täglichen Bedarfs. Zustelldienste dieser Gütergattung wachsen, sind bislang aber zu klein, um die Nachfrage in den Läden spürbar abzuziehen.

Logistik

Die fortlaufend steigenden Investitionsvolumina in Logistikimmobilien illustriert die wachsende Bedeutung dieser Assetklasse. Hierfür entscheidend ist, dass Investoren während des Pandemie-Verlaufs erkannt haben, dass ein weiteres Erstarben des Online-Handels auch einen bedeutenden Nachfrageschub für Logistikflächen bedeutet. So führte die erhöhte Nachfrage bundesweit zu einem Rekord-

¹⁰ BNP Paribas Real Estate

¹¹ BNP Paribas Real Estate

Flächenumsatz von 3,6 Mio. m²¹² im ersten Halbjahr 2021. Dies entspricht einen Anstieg um knapp ein Drittel gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dabei geht es nicht nur um die großen Verteilungszentren der Online-Händler entlang der Verkehrsadern oder E-Fulfillment-Center an den Stadtgrenzen, sondern zunehmend auch um innerstädtische Last Mile-Gebäude – also jene Objekte, aus denen die kurzfristige Ein-Tages/Stunden-Lieferzeit realisiert wird. Dieses höhere Investoreninteresse hat sich trotz Corona etabliert und führt zusammen mit den teils teureren Innenstadtlagen für die Last-Mile-Objekte dazu, dass die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte an den deutschen A-Standorten zum Vorkrisenzeitpunkt deutlich auf 3,35 Prozent gesunken ist, Berlin erreicht hier mittlerweile 3,2 Prozent. Damit bildet Deutschland neben dem Bürosegment auch im Logistiksektor renditebezogen die Preisobergrenze.

Deutschland, Dresden,
Bergstraße 2.
10.673 m² Nutzfläche.



Konfrontiert mit der unverändert hohen Nachfrage erhalten die Mieten weiter Aufwind. Im Jahresvergleich (Q2 21 vs. Q2 20) stiegen die Mieten in Köln (+4 Prozent)¹³, München (+3 Prozent), Düsseldorf (+2 Prozent), Hamburg (+2 Prozent) und Leipzig (+2 Prozent) und blieben in den restlichen Märkten stabil. Die Durchschnittsmiete an diversen Standorten folgt dem Trend der Spitzenmiete.

Hotel

Das weiterhin zurückhaltende Investoreninteresse an Hotels verdeutlicht die Unsicherheiten, mit der die Branche konfrontiert ist. Erste kleine Anzeichen auf eine leichte Erholung zeigen die Investitionsvolumina der einzelnen Quartale seit Ausbruch der Pandemie, die langsam aber kontinuierlich steigen. Weiterhin verzeichnen Hotelbetreiber allerdings eine niedrige Auslastung. So lag die Zimmerbelegungsrate zwischen Januar und Mai 2021 – der Zeitraum war im Wesentlichen von einem weiteren Lockdown geprägt – in den Top 7 Standorten zwischen 12,6 Prozent und 17,0 Prozent¹⁴. Die Reduzierung der Geschäftsreisen, der ausfallende Tourismus und nur eingeschränkt angebotene Messen und Großveranstaltungen belasteten die Branche stark. Mit anziehender Impfquote wird mit einer deutlichen Erholung des Reiseverkehrs in Deutschland gerechnet, wodurch sich die Lage wieder entspannen wird. Die Beeinträchtigungen aufgrund und in Folge der COVID-19-Pandemie werden die Megatrends des Reisens und Erlebens nur vorübergehend ausbremsen.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Das gesamte Fondsgeschäftsjahr 2020/21 über wurde das gesellschaftliche und wirtschaftliche Geschehen durch COVID-19 beeinflusst. Allerdings sind die Immobilienmärkte und die meisten Nutzungsarten

¹² BNP Paribas Real Estate

¹³ BNP Paribas Real Estate

¹⁴ BNP Paribas Real Estate

verhältnismäßig gut durch die Krise gekommen. Der Appetit auf Immobilieninvestitionen im Core-Bereich ist nach kurzer anfänglicher Zurückhaltung weiterhin deutlich gegeben.

Investoren beschäftigen sich in Bezug auf Immobilien im Wesentlichen mit der Frage zu den Folgen auf die Investmentmärkte und auf die Marktwerte der Immobilien.

Es ist jetzt schon erkennbar, dass die COVID-19-Krise die Anforderungen an die Gebäudenutzung infolge kleinerer Bewegungsräume, erforderlicher Hygienemaßnahmen, eingeschränkter Ladenöffnungszeiten sowie verstärktem Homeoffice geändert haben.

Der Logistik-, Wohn- und Pflegeimmobilien-Sektor hat dabei eine deutlich andere Entwicklung gezeigt als der Büro- und Einzelhandelssektor. Büroinfrastrukturen, die hybrides Arbeiten begünstigen, Einzelhandelskonzepte, die die Verschmelzung von stationärem und Onlinehandel berücksichtigen, sowie Hotels, die mit digitalen Services ein ganzheitliches Gästelerlebnis ermöglichen, sind zukünftig besser am Markt aufgestellt. Wohn- und Pflegeimmobilien orientieren sich an langfristigen Entwicklungen und sind nahezu nicht betroffen.

Auch der Mietmarkt zeigt positive Signale der Erholung, obwohl nach wie vor ein Bereinigungsprozess in verschiedenen Branchen stattfindet. Die Auswirkungen sind grundsätzlich aber moderat geblieben. Mittel- bis langfristige Auswirkungen der Corona-Pandemie werden sich jedoch erst zukünftig noch zeigen.

Eine Nachfrage nach Hotelimmobilien ist derzeit kaum erkennbar, zumal Absagen von Messen, Großveranstaltungen und Reiseeinschränkungen die Hotelmärkte spürbar belasten. Durch den drastischen Rückgang der Auslastungszahlen hat die sonst so prosperierende Branche mit massiven Einbrüchen zu kämpfen. Das Fondsmanagement geht aber davon aus, dass die Hotellerie nach der Krise relativ schnell wieder Vorkrisenniveau erreichen und wieder eine globale Wachstumsindustrie sein wird. Erste Entspannung in diesem Sektor ist bereits spürbar.

Neubewertungen dieser Situation unterliegen allerdings einer laufenden Überprüfung.

Der INTER ImmoProfil blieb im Geschäftsjahr 2020/21 von den Auswirkungen von COVID-19 nicht unberührt.

Trotzdem schon sehr frühzeitig Maßnahmen zur Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte implementiert wurden, trafen die Auswirkungen der Krise auf den individuellen Geschäftsbetrieb das Sondervermögen und seine Mieter. Die Corona-bedingten Lockdowns und die getroffenen Beschränkungen führten zu Auswirkungen auf die Ertragslage der Mieter und die Einnahmesituation des Fonds und Mieter.

Zum Stichtag 30. September 2021 konnte eine Entspannung dieser Situation auf die Ertragslage des Fonds vernommen werden. Vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern wurden vollständig erfüllt, weitere Anfragen auf Mietstundung oder Mietreduzierung lagen nicht vor.

Trotz aller Unsicherheiten und der wirtschaftlichen Einbußen, die zu einer generell schwächeren Nachfrage führten, konnte der INTER ImmoProfil bei Neuvermietungen keinen Abwärtsdruck auf die Mieten erkennen.

Es gab keine Corona-bedingten Insolvenzen oder Mietvertragskündigungen. Auswirkungen der Corona-Krise – insbesondere auf den Hotelsektor – werden aber weiterhin zu beobachten sein.

Eine außerplanmäßige Neubewertung der Immobilien war nicht notwendig. Auch bei den turnummäßigen Bewertungen, in denen der Ansatz für das Mietausfallwagnis leicht erhöht wurde, zeigten sich weiterhin keine großen Auffälligkeiten. Einzige Ausnahme bildete nach wie vor die Bewertung des Fondsobjektes in Essen, Hachestraße, für das aufgrund der Ertragslage ein Sonderwert für Mietausfälle aufgrund COVID-19 gebildet wurde.

Inwieweit Neubewertungen zukünftig noch notwendig werden könnten, hängt von der Entwicklung der Corona-Krise ab und unterliegt einer laufenden Überprüfung. Zum jetzigen Zeitpunkt geht

das Fondsmanagement aber von keinen weiteren Corona-bedingten Wertanpassungen aus.

Immobilientransaktionen wurden aufgrund der durch COVID-19 aufgerufenen Einschränkungen erschwert. Dennoch konnte ein Fondsobjekt veräußert werden.

Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten

Der Schutz von Klima und Umwelt zur Sicherung einer nachhaltigen Zukunft ist eine der grundlegendsten Herausforderungen der heutigen Zeit. Es ist jedoch wichtig zu verstehen, dass Nachhaltigkeit über den Schutz der Umwelt hinausgeht – soziale Verantwortung und starke Merkmale der Unternehmensführung gehören ebenfalls dazu.

ESG steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

E = ist die Kurzform für „Environment“, die Umwelt

S = steht für „Social“, das soziale Element des nachhaltigen Investierens und hinter

G = verbirgt sich der Begriff „Governance“, die Unternehmensführung

Diese drei zentralen Faktoren, die jeweils eine Reihe von Kriterien beinhalten, sind maßgebend bei der Messung der Nachhaltigkeit und der gesellschaftlichen Auswirkungen einer Investition. Nachhaltigkeit ist also nicht nur ein reines Umweltthema, sondern umfasst auch den Umgang eines Unternehmens mit seinen Mitarbeitern oder mit dem Thema Menschenrechte sowie die Grundsätze guter Unternehmensführung.

Mit der Taxonomie-Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18. Juni 2020, „Taxonomie-VO“) hat die Europäische Union ein Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltiges Wirtschaften eingeführt. Mit Wirkung ab dem 1. März 2021 trat damit die konkrete Umsetzung der ökologischen, sozialen und die Unternehmensführung betreffenden (ESG) Faktoren in Kraft.

Die Agenda 2030, das Übereinkommen von Paris vom 4. November 2016 und der EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums vom 8. März 2018 wirken sich damit zunehmend stärker und konkret auf die Finanz- und Immobilienbranche aus.

Um eine Werterhaltung, Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit der Vermögenswerte des Fonds zu gewährleisten, wurde beschlossen, dass auch der INTER ImmoProfil im Rahmen der ohnehin durch die BNP Paribas-Gruppe sehr intensiv forcierten ESG- und CSR (Corporate Social Responsibility)-Ausrichtung diesen immer mehr an Bedeutung gewinnenden Themen Rechnung trägt, zumal nachhaltige Investitionen zu einem gesellschaftlichen Bewusstseinswandel und zu mehr globaler Verantwortung und somit auch zu einem verstärkten Klimaschutz beitragen. Absicht ist es, die Umwelt-, Sozial- und Governance-Performance und andere damit verbundene Aspekte der realen Vermögenswerte des Fonds zu bewerten. Dies kann nur mit einer definierten Strategie und entsprechenden Aktionsplänen für jeden Vermögenswert erreicht werden.

Ökologische Überlegungen sowie soziale und Unternehmensaspekte werden ein integraler Bestandteil der Investitionsentscheidungen sein.

Nachhaltige Investitionen bieten, wenn sie richtig gemanagt werden, sowohl das Potenzial für sinnvolle Renditen als auch ein Portfolio, mit dem sich der Anleger wohlfühlen kann.

Da die Steigerung der Energieeffizienz, die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und die Schonung von Ressourcen wichtige Themen sind, wurden für den INTER ImmoProfil Schlüsselkomponenten für eine Qualitäts- und Nachhaltigkeitssicherung definiert, wobei der Fokus des Konzepts auf der Optimierung und der Dokumentation der ökologischen Komponente des Immobilienportfolios liegt:

Energiemanagement

- Standardisierte Erfassung der baulichen Eigenschaften sowie ein konsequentes systematisches Energie-Monitoring und Controlling;

- Reduktion der Kohlendioxidemissionen durch Umstellung des Gebäudebetriebs auf Ökostrom nach Auslaufen der laufenden Energieverträge;
- Notwendige Sanierungen / Modernisierungen mit umweltfreundlichen Produkten und Materialien, um die Gesundheit, Sicherheit und den Komfort der Nutzer zu gewährleisten und die Energieeffizienz, die Langlebigkeit der Anlagen sowie die Qualität des Gesamtportfolios zu erhöhen.

Das Fondsmanagement hat sich verpflichtet, eine Rolle beim Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigen Wirtschaft zu spielen und ist der festen Überzeugung, dass es gut positioniert ist, um die verstärkte Durchdringung von Energieeffizienz zu erleichtern.

Immobilienmanagement

Immobilienbestand

Zum Stichtag 30. September 2021 beinhaltet das Portfolio des INTER ImmoProfil sechs Objekte in vier europäischen Ländern. Dominierende Nutzungsart ist die Büronutzung.

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 – werden weiterhin Rückstellungen zu 100 Prozent gebildet. Dies schmälert zwar den aktuellen Anlageerfolg, schafft aber nachhaltige Sicherheit.

Vermietung

Die Vermietungsquote des INTER ImmoProfil lag zum Stichtag 30. September 2021 bei 84,6 Prozent, die durchschnittliche Vermietungsquote bei 86,8 Prozent. Die Gesamtnutzfläche aller Immobilien betrug 45.309 m².

Im Geschäftsjahr 2020/2021 belief sich die Vermietungsgesamtleistung auf 3.472 m². Diese um-

fasste Neuvermietungen, Folgevermietungen und Vertragsverlängerungen.

Das folgende Objekt wies zum Stichtag einen Leerstand auf, der mehr als 2,5 Prozent der Bruttosollmiete des gesamten Liegenschaftsvermögens betrug:

Deutschland

Köln, Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1
Im Objekt standen per 30. September 2021 ca. 2.842 m² Büro- und Ladenfläche leer.

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 des schwierigen Marktumfeldes für Vermietungen im Teilmarkt standen im Objekt ca. 3.064 m² Bürofläche leer.

Immobilienverkäufe

Das Fondsmanagement hat bereits im letzten Fondsgeschäftsjahr die Weichen für mögliche Verkäufe von Liegenschaften zwecks Stabilisierung der Liquidität gestellt.

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie veräußert.

Italien

Sesto San Giovanni, Piazza I. Montanelli 20
Mit wirtschaftlichem Nutzen- und Lastenübergang im Juli 2021 konnte das im Jahr 2004 erworbene Objekt mit einer Mietfläche von 15.560 m² aus dem Fonds veräußert werden. Die Liegenschaft war zu ca. 90 Prozent an mehrere Mieter vermietet. Der Verkaufspreis für die Liegenschaft lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert des Objektes.

Ausblick

Wie sich bereits im ersten Halbjahr 2021 abzeichnete, befindet sich die Wirtschaft aufgrund der anhaltenden stabilen Auslandsnachfrage und der getroffenen wirtschaftspolitischen Maßnahmen auf Erholungskurs.

Die durch das Fondsmanagement ergriffenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte konnten zudem auch im Geschäftsjahr 2021/20, trotz Pandemie, den laufenden Fondsbetrieb und die operative sowie wirtschaftliche Kontinuität gewährleisten.

Die positiven wirtschaftlichen Vorzeichen veranlassen das Fondsmanagement, weiterhin auf Stabilisierung des Ertrages und der Liquidität zu setzen. Im Zuge der sich weiter verbessernden Lage auf den europäischen Immobilienmärkten, einer weiterhin hohen Nachfrage nach Immobilieninvestitionen sowie des im historischen Vergleich erhöhten Preisniveaus, wird der gestartete Verkaufsprozess von Bestandsimmobilien weiter vorangetrieben.

Gleichzeitig wird durch ein aktives Asset Management die Ertragssituation weiterhin stabilisiert und notwendige Erneuerungs- und Optimierungsmaßnahmen an dem Immobilienbestand unter Rendite/Risiko-Gesichtspunkten durchgeführt, um die Fondsliegenschaften konkurrenzfähig zu halten.

Die positiven Aussichten für Sachwertanlagen im gegenwärtigen Marktumfeld tragen dazu bei,

dass der INTER ImmoProfil weiterhin eine attraktive Anlagemöglichkeit für den sicherheitsorientierten Anleger ist.

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

**Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil
zum 30. September 2021 in Prozent**

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
I. Immobilienrendite⁸⁾			
Bruttoertrag ²⁾	6,4	7,2	6,9
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	-2,9	-2,8	-2,8
Nettoertrag ²⁾	3,5	4,4	4,1
Wertänderungen ²⁾	4,1	1,5	2,5
Ertragsteuern ²⁾	0,1	0,0	0,0
Latente Steuern ²⁾	-1,1	-0,6	-0,8
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ²⁾	6,6	5,3	5,8
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ³⁾	8,0	5,9	6,7
Währungsänderung ³⁾	0,0	0,0	0,0
Immobilienrendite ³⁾	8,0	5,9	6,7 ⁶⁾
II. Liquiditätsrendite^{4) 8)}			
			-0,3 ⁷⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds^{5) 8)}			
Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten			5,3
TER (Total Expense Ratio) ⁵⁾			1,65
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			3,6
IV. Ergebnis gesamter Fonds^{5) 9)}			
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			3,9

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

²⁾ Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen.

³⁾ Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

⁵⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

⁶⁾ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Immobilienanteil von 79,0 Prozent des Fondsvermögens.

⁷⁾ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 21,0 Prozent des Fondsvermögens.

⁸⁾ Ermittlung gemäß Return on Investment(ROI)-Methode (kapitalgewichtete Messung der Performance).

⁹⁾ Ermittlung gemäß BVI-Methode (zeitgewichtete Messung der Performance).

Kapitalinformationen des INTER ImmoProfil für das Geschäftsjahr 2020/21 in Mio. EUR (Durchschnittszahlen)

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	131,8
Liquidität	29,0
Kreditvolumen	22,6
Fondsvolumen (netto)	138,2

Wertänderungen des INTER ImmoProfil im Stichtagsvergleich zum 30. September 2021 in Mio. EUR

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	59,7	61,9	121,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3,8	4,4	8,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten	3,1	1,2	4,3
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,5	0,5
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,5	-0,6	-1,1
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	2,6	0,6	3,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,5	0,5
Wertänderungen insgesamt	2,6	1,1	3,7

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Jahresmieterträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieten und Ländern zum 30. September 2021 in Prozent

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
Jahresmieterträge			
Büro/Praxis	58,5	86,8	74,5
Handel/Gastronomie	4,4	6,1	5,4
Hotel	30,0	0,0	13,1
Industrie	0,0	0,1	0,0
KFZ	5,6	3,1	4,2
Andere	1,5	3,9	2,8

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 30. September 2021 in Prozent

	Deutschland	Ausland ²⁾	Gesamt
unbefristet	0,0	0,6	0,4
bis 31.12.2021	3,2	0,7	1,8
2022	8,0	6,8	7,3
2023	10,0	5,8	7,6
2024	15,2	6,9	10,4
2025	7,3	0,3	3,3
2026	6,9	2,0	4,1
2027	1,4	2,2	1,8
2028	0,0	25,0	14,5
2029	0,0	0,0	0,0
2030	5,4	27,5	18,2
nach 01.01.2031	30,8	0,0	12,8

¹⁾ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

²⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Leerstands- und Vermietungsquoten des INTER ImmoProfil nach Jahres-Bruttosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 30. September 2021 in Prozent

	Deutschland	Ausland ²⁾	Gesamt
Leerstand			
Büro/Praxis	8,5	19,0	13,5
Handel/Gastronomie	0,6	0,0	0,2
KFZ	0,9	0,8	0,6
Andere	0,2	1,9	1,1
Vermietungsquote	89,8	78,3	84,6

¹⁾ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

²⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Entwicklung der Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens

	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021
I. Immobilienrendite⁵⁾				
Bruttoertrag ¹⁾	7,6	6,9	6,9	6,9
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-3,6	-3,7	-4,3	-2,8
Nettoertrag ¹⁾	4,0	3,2	2,6	4,1
Wertänderungen ¹⁾	-0,9	3,0	4,9	2,5
Ertragsteuern ¹⁾	-0,5	-0,5	-0,2	0,0
Latente Steuern ¹⁾	-0,3	-0,6	-0,3	-0,8
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ¹⁾	2,3	5,1	7,0	5,8
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ²⁾	,5	5,8	8,1	6,7
Währungsänderung ²⁾	-0,3	-0,3	-0,5	0,0
Immobilienrendite²⁾	2,2	5,5	7,6	6,7
II. Liquiditätsrendite³⁾⁵⁾	0,0	0,0	-0,3	-0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds⁴⁾⁶⁾				
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten	0,2	2,7	4,9	3,9

¹⁾ Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen (Direktanlage).

²⁾ Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen (Direktanlage).

³⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

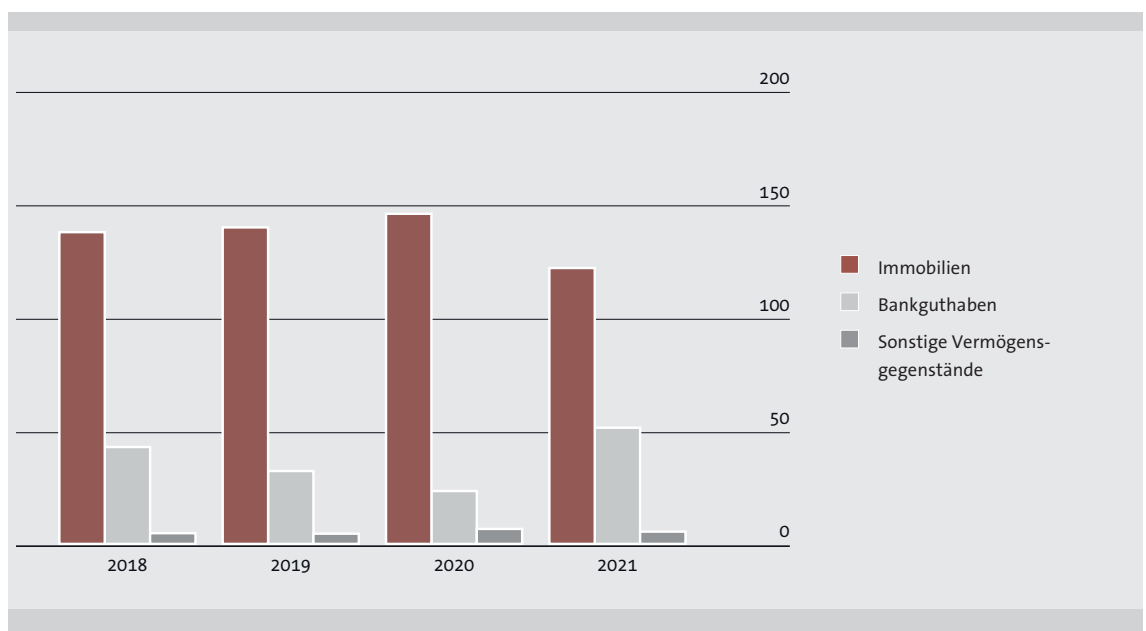
⁵⁾ Ermittlung gemäß Return on Investment (ROI)-Methode (kapitalgewichtete Messung der Performance).

⁶⁾ Ermittlung gemäß BVI-Methode (zeitgewichtete Messung der Performance).

Entwicklung des INTER ImmoProfil

	30.09.2018 Mio. EUR	30.09.2019 Mio. EUR	30.09.2020 Mio. EUR	30.09.2021 Mio. EUR
Immobilien	137,4	139,5	145,5	121,6
Bankguthaben	42,7	32,1	23,3	51,2
Sonstige Vermögensgegenstände	4,7	4,0	6,6	5,4
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 34,3	- 33,8	- 35,9	- 40,2
Fondsvermögen	150,5	141,8	139,5	138,1
Anteilumlauf (Stück)	2.764.698	2.574.216	2.450.372	2.353.527
Anteilwert (EUR)	54,43	55,07	56,95	58,67
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,80	0,80	0,50	0,80
Tag der Ausschüttung	17.12.2018	16.12.2019	15.12.2020	15.12.2021
Ertragsschein Nr.	Globalurkunde	Globalurkunde	Globalurkunde	Globalurkunde

Zusammensetzung des Bruttofondsvermögens des INTER ImmoProfil
jeweils zum 30. September in Mio. EUR



Vermögensübersicht des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹)		121.621.896,37 49.321.896,37	88,09 35,72)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹)		51.220.854,00 3.403.454,99	37,10 2,46)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹)	4.681.646,66 1.539.119,01		3,39 1,11)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	88.320,81		0,06
3. Andere	651.544,95		0,47
Zwischensumme		5.421.512,42	3,93
Summe Vermögensgegenstände		178.264.262,79	129,11
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung ¹)	22.750.666,51 12.750.666,51		16,48 9,23)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	151.382,93		0,11
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹)	4.249.674,68 2.202.814,25		3,08 1,60)
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹)	5.451.125,00 394.282,82		3,95 0,29)
Zwischensumme		32.602.849,12	23,61
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹)		7.589.278,99 2.085.170,09	5,50 1,51)
Summe Schulden		40.192.128,11	29,11
C. Fondsvermögen		138.072.134,68	100,00
Anteilwert		58,67	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.353.527	

¹) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen: hier Schweizer Franken und Britische Pfund.

Devisenkurse per 29. September 2021: 1 EUR (Euro) = 1,08415 CHF (Schweizer Franken)

1 EUR (Euro) = 0,86270 GBP (Britische Pfund)

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

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Objekt		
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	01069	45127
Ort	Dresden	Essen
Straße	Bergstraße 2	Hachestraße 63
Immobilieninformationen		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 92 %, KFZ, A	H 100 %, KFZ
Erwerbsdatum ⁴⁾	12.1996	12.2016
Bau-/Umbaujahr	1995	2016
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	44	55
1. Gutachter	44	55
2. Gutachter	44	55
Größe des Grundstücks in m ²	4.888	2.468
Nutzfläche gesamt in m ²	10.673	5.934
Nutzfläche Gewerbe in m ²	10.673	5.934
Nutzfläche Wohnen in m ²	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/LA/PA/G	F/LA/PA
Gutachterinformationen		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾	16.445.000,00	19.060.000,00
1. Gutachter	16.800.000,00	19.000.000,00
2. Gutachter	16.090.000,00	19.120.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	11,91	13,80
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ³⁾	1.062.585,50	1.106.640,00
1. Gutachter	1.135.575,00	1.106.640,00
2. Gutachter	989.596,00	1.106.640,00
Investmentinformationen		
Ankaufnebenkosten	—	1.567.963,88
davon Gebühren und Steuern	—	1.182.633,41
davon sonstige Kosten	—	385.330,47
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	-529.924,86
noch zur Abschreibung verbleibend	—	88.320,81
Fremdfinanzierung in EUR	—	10.000.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	52,47
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % ³⁾	0,4	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	3,0	15,2
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	982.809,61	1.106.640,00
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	1.006.239,88	1.106.640,00

Deutschland
50968
Köln
Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1
G
B 78 %, Ha, W, KFZ, A
12.1991
1992
46
41
51
3.302
10.091
10.091
—
—
K/PA/G
24.215.000,00
24.200.000,00
24.230.000,00
17,54
1.585.466,50
1.604.910,00
1.566.023,00
—
—
—
—
—
—
—
24,4
3,6
1.110.254,58
1.010.794,30

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

- ¹⁾ Vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021
- ²⁾ 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.
- ³⁾ Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 30. September 2021
- ⁴⁾ Umbau, Teilumbau
- ⁵⁾ 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 30. September 2021

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Objekt		
Land	Finnland	Italien
PLZ	00370	20099
Ort	Helsinki-Pitäjänmäki	Sesto San Giovanni / Mailand
Straße	Atomitie 2a, Bauteil C	Piazza Don Enrico Mapelli 1
Immobilieninformationen		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 77 %, Ha, I, KFZ, A	B 93 %, KFZ, A
Erwerbsdatum ⁴⁾	05.2006	03.2000
Bau-/Umbaujahr	2007	1994
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	55	43
1. Gutachter	55	43
2. Gutachter	55	43
Größe des Grundstücks in m ²	1.236	525
Nutzfläche gesamt in m ²	5.076	4.580
Nutzfläche Gewerbe in m ²	5.076	4.580
Nutzfläche Wohnen in m ²	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/PA/G	F/K/PA/G
Gutachterinformationen		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾	8.145.000,00	4.435.000,00
1. Gutachter	8.090.000,00	4.380.000,00
2. Gutachter	8.200.000,00	4.490.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	5,90	3,21
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ³⁾	856.266,00	586.119,00
1. Gutachter	846.989,00	622.868,00
2. Gutachter	865.543,00	549.370,00
Investmentinformationen		
Ankaufnebenkosten	—	—
davon Gebühren und Steuern	—	—
davon sonstige Kosten	—	—
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	—
noch zur Abschreibung verbleibend	—	—
Fremdfinanzierung in EUR	—	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	—
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % ³⁾	60,7	36,5
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	1,9	2,6
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	449.694,40	479.293,17
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	424.615,68	378.767,25

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	Immobilien gesamt
Großbritannien	
G2 6DB	
Glasgow	
20 Waterloo Street, Wellington Street	
G	
B 89 %, Ha, KFZ	
11.2002	
2004	
53	
53	
53	
1.500	13.919
8.955	45.309
8.955	45.309
—	
—	
K/PA/G	
49.321.896,37	121.621.896,37
50.075.344,85	
48.568.447,90	
35,72	
2.993.849,54	8.190.926,54
2.994.162,51	
2.993.536,57	
—	1.567.963,88
—	1.182.633,41
—	385.330,47
—	- 529.924,86
—	88.320,81
12.750.666,51	22.750.666,51
25,85	18,71
1,1	
7,4	
2.366.068,27	7.659.906,80
2.882.955,00	7.958.342,39

Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹)		121.621.896,37 49.321.896,37	88,09 35,72)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹)		51.220.854,00 3.403.454,99	37,10 2,46)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹) (davon Mietforderungen (davon Betriebskostenvorlagen	4.681.646,66 1.539.119,01 2.059.381,91 1.487.267,97		3,39 1,11) 1,49) 1,08)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	88.320,81		0,06
3. Andere (davon aus dem Verkauf von Immobilien (davon aus Sicherungsgeschäften	651.544,95 345.029,02 134.376,68		0,47 0,25) 0,10)
Zwischensumme		5.421.512,42	3,93
Summe Vermögensgegenstände		178.264.262,79	129,11
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung ¹)	22.750.666,51 12.750.666,51		16,48 9,23)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	151.382,93		0,11
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹)	4.249.674,68 2.202.814,25		3,08 1,60)
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹) (davon ausstehende Ertragsscheine (davon abzuführende Umsatzsteuern (davon Verwaltungsgebühren (davon aus dem Verkauf von Immobilien (davon Anteilscheinrücknahmen	5.451.125,00 394.282,82 2.917.682,03 1.155.002,91 852.087,51 441.235,36 63.517,95		3,95 0,29) 2,11) 0,84) 0,62) 0,32) 0,05)
Zwischensumme		32.602.849,12	23,61
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹)		7.589.278,99 2.085.170,09	5,50 1,51)
Summe Schulden		40.192.128,11	29,11
C. Fondsvermögen		138.072.134,68	100,00
Anteilwert		58,67	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.353.527	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

Das Fondsvermögen des INTER ImmoProfil reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020/2021 um 1,5 Mio. EUR beziehungsweise 1,1 Prozent auf 138,1 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen hat sich mit dem Verkauf einer Immobilie in Italien um 23,9 Mio. EUR auf 121,6 Mio. EUR vermindert.

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

Bis zum Stichtag erhöhten sich die Bankguthaben um 27,9 Mio. EUR auf 51,2 Mio. EUR.

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

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 4,7 Mio. EUR. Sie enthalten Forderungen an Mieter von 2,1 Mio. EUR und 1,5 Mio. EUR noch abzurechnende Betriebskosten.

Der Ausweis von 88 TEUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung investimentrechtlicher Abschreibung. Die Position „Anderere“ beinhaltet 345 TEUR Forderungen aus dem Verkauf der italienischen Immobilie und 134 TEUR Forderungen aus offenen Devisentermingeschäften, die zur Absicherung der Fremdwährungspositionen in Britischen Pfund abgeschlossen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 22,8 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung von Immobilien. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufen und Bauvorhaben“ von 151 TEUR resultiert aus dem Kauf des Hotels in Essen.

In der Position „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ sind im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten und Kautionen in Höhe von 2,2 Mio. EUR, Nebenkostenvorauszahlungen von 1,1 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1,0 Mio. EUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten insbesondere 2,9 Mio. EUR aus Einlösungsverpflichtungen für ausstehende Ertragsscheine

und 1,2 Mio. EUR abzuführende Umsatzsteuern.

Weitere Verbindlichkeiten bestehen mit 852 TEUR für Verwaltungsgebühren, mit 441 aus dem Verkauf der italienischen Immobilie und mit 64 TEUR für die Rücknahme von Fondsanteilen.

Rückstellungen bestehen für die Instandhaltung von Gebäuden (3,3 Mio. EUR), für die Besteuerung der Mieterträge (1,6 Mio. EUR), für Beratungs- und Prüfungskosten (63 TEUR) und für latente Steuern (2,7 Mio. EUR) auf potenzielle Veräußerungsgewinne aus Immobilien, sogenannte Capital Gains Tax (CGT).

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.

Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung Teil I des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

Immobilienverzeichnis

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten in
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	
Italien	
20099 Sesto San Giovanni Piazza I. Montanelli 20	Juli 2021

Sicherungsgeschäfte des INTER ImmoProfil zum 30. September 2021

Devisentermingeschäfte

	Käufe in tausend	Verkäufe in tausend	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Anteil des Kurs- wertes am Fonds- vermögen in %
Devisentermingeschäfte					
Britische Pfund (GBP)	81.600	83.400			
Offene Devisentermingeschäfte zum Stichtag					
Britische Pfund (GBP)		29.000	33.551.301,10	+134.376,68	24,3
Summe			33.551.301,10	+134.376,68	24,3

Zur Bewertung wurden die Devisenterminkurse vom 29. September 2021 herangezogen.

Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon aus Negativzinsen)		-99.470,39	-99.470,39
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)		-481,83	-481,83
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)		945.752,28	9.376,06
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		8.202.242,83	2.114.487,41
Summe der Erträge			9.048.042,89
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1. a) Betriebskosten	1.891.899,42		
1. b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	1.491.895,67	175.403,68	
1. c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	255.181,41	52.320,82	
1. d) Sonstige Kosten	60.669,95		
		3.699.646,45	
2. Inländische Steuern		-28.907,86	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		19.616,20	7.393,45
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		276.075,62	241.341,73
5. Verwaltungsvergütung		2.073.000,00	
6. Verwahrstellenvergütung		32.463,99	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		63.386,92	
8. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung (davon Kosten externe Bewerter		152.354,54	22.758,58)
		126.684,49	
Summe der Aufwendungen			6.287.635,86
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.760.407,03

Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag	2.760.407,03
IV. Veräußerungsgeschäfte	
1. Realisierte Gewinne	
a) aus Immobilien	36.969,81
b) aus Devisentermingeschäften	733.623,50
(davon in Fremdwährung)	733.623,50)
	770.593,31
2. Realisierte Verluste	
a) aus Immobilien	1.815.350,66
b) aus Devisentermingeschäften	2.008.812,56
(davon in Fremdwährung)	2.008.812,56)
	3.824.163,22
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	- 3.053.569,91
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	- 18.366,12
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 311.529,00
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	8.222.821,78
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	2.092.370,68
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.130.451,10
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.818.922,10

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

Die Negativverzinsung führte zu negativen Zinserträgen in Höhe von 100 TEUR.

Die sonstigen Erträge stammen unter anderem aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von 769 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien reduzierten sich im Geschäftsjahr 2020/2021 um 703 TEUR auf 8.202 TEUR (im Vorjahr 8.905 TEUR).

Die Bewirtschaftungskosten reduzierten sich um 2.111 TEUR auf 3.700 TEUR. Sie bestehen aus 1.892 TEUR nicht umlagefähigen Betriebskosten, 1.492 TEUR Instandhaltungskosten, 255 TEUR Kosten der Immobilienverwaltung und aus 61 TEUR sonstigen Bewirtschaftungskosten.

Bei inländische Steuern ergab sich eine Erstattung von 29 TEUR aus der Körperschaftsteuer auf die im Inland erzielten Immobilienerträge.

Die Position „Ausländische Steuern“ besteht aus 20 TEUR Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte.

Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 276 TEUR (im Vorjahr 345 TEUR) sind für die Teilfinanzierung von Immobilien angefallen.

Die Verwaltungsvergütung und die Verwahrestellenvergütung wurden innerhalb der durch § 13 BAB bestimmten Grenzen bemessen. Vergütungen gemäß § 13 Absatz 1 b) BAB nahm die Gesellschaft in Höhe von 314 TEUR in Anspruch.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 63 TEUR für Jahresberichte, Halbjahresberichte und für die Prüfung des Fonds angefallen.

Kosten externer Bewerter wurden in Höhe von 127 TEUR an Sachverständige gezahlt.

Aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 2.760 TEUR ergibt sich unter Berücksichtigung der realisierten Gewinne von 771 TEUR sowie der realisierten Verluste von 3.824 und dem Ertragsausgleich von – 18 TEUR ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von – 312 TEUR. Die realisierten Gewinne und Verluste wurden auf Basis der steuerlichen Wertansätze ermittelt. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus Immobilien sind die Differenz aus

Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 6.130 TEUR beinhaltet die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne von 8.222 TEUR und die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste 2.092 TEUR.

Der Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt und von der Fondsgesellschaft bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

Das nicht realisierte Ergebnis beinhaltet Netto-Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste. Bei Immobilien werden Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr berücksichtigt. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch Sachverständige oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. Des Weiteren werden in diesem Posten Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen erfasst.

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses von 6.130 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 5.819 TEUR.

Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.849.096,90	1,64
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 311.529,00	-0,13
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	450.700,00	0,19
2. Vortrag auf neue Rechnung	1.204.046,30	0,51
III. Gesamtausschüttung¹⁾		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	1.882.821,60	0,80

¹⁾ Basis: 2.353.527 ausgegebene Anteile

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

Der Vortrag des Vorjahres wurde in Übereinstimmung mit der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung mit 1,64 EUR/Anteil übernommen.

Aus dem Vortrag von 3.849 TEUR und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von - 311 TEUR werden nach Abzug von 451 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 1.204 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 15. Dezember 2021 werden an die Anleger 1.883 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 0,80 EUR.

Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögen am Beginn des Geschäftsjahres		139.538.375,46
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 1.222.768,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	- 1.225.186,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene beziehungsweise zurückgenommene Anteile	2.418,00	
2. Mittelabfluss (netto)		- 5.550.836,14
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	4.245.365,66	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 9.796.201,80	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		18.366,12
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		- 529.924,86
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		5.818.922,10
davon nicht realisierte Gewinne	8.222.821,78	
davon nicht realisierte Verluste	- 2.092.370,68	
II. Wert des Sondervermögen am Ende des Geschäftsjahres		138.072.134,68

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

zu 1a): Es handelt sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe Seite 32 „Verwendungsrechnung“ des Vorjahres).

zu 1b): Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rücknahmen zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil.

zu 2): Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften beziehungsweise der zurückgenommenen Anteile.

zu 3): Im Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um die Ertragsausgleichsbeträge korrigiert und damit auf die Vermögensveränderung im Geschäftsjahr reduziert.

zu 4): Hier werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.

Zu 5): Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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 33.551 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 Gesamttrendite-Swaps durchgeführt.

Der Fonds war während des Geschäftsjahres nicht in Aktien investiert, welche auf einem geregelten Markt gehandelt werden, diesbezüglich entfallen die Angabepflichten nach § 101 Abs. 2 Nr. 5 KAGB.

Sonstige Angaben

Anteilwert:	58,67 EUR / Anteil
Umlaufende Anteile:	2.353.527 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 Sin-

ne 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 externen Bewerter erfolgt, leitet die Gesellschaft aus den in den beiden Gutachten festgestellten Verkehrswerten den arithmetischen Mittelwert ab.

Bankguthaben

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.

Anschaffungsnebenkosten

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie vor Ablauf der geplanten Haltedauer wieder veräußert, sind die bis zum Abgangszeitpunkt noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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 Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

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

Die Bewertung von Devisentermingeschäften erfolgt auf Basis der WM/Reuters 9.00 Uhr Intraday Spot Rates. 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 abgeschlossenen Geschäftsjahr 2020/2021: 1,65 %

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	1.403.400,81	1,02
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	314.450,00	0,23)
Bei Verkäufen von Immobilien	1.403.400,81	
(davon Gebühren und Steuern	672.203,03)	
(davon sonstige Kosten	731.197,78)	

Der Anteil der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde nach § 13 Absatz 1 b) BAB bemessen.

Transaktionsabhängige Vergütung in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens (NAV): 1,02 %

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

Ausgabeaufschläge flossen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 214 TEUR zu.

Rücknahmeabschläge wurden nicht berechnet. Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstige Erträge sind in Höhe von 946 TEUR angefallen. Diese bestehen in Höhe von 769 TEUR aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020

Gesamtsumme der gezahlten	
Mitarbeitervergütung:	9.097 TEUR
davon feste Vergütung:	7.369 TEUR
davon variable Vergütung:	1.728 TEUR

Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an	
Risktaker:	3.060 TEUR
davon Führungskräfte:	1.552 TEUR
davon andere Risktaker:	1.508 TEUR

Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	79
Höhe des gezahlten Carried Interest:	0,00 EUR

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 in der Regel 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, so dass 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 Immobilieninvesti-

tionen, 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:	116,27 %

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	129,02 %

München, den 13. Dezember 2021

BNP Paribas Real Estate Investment Management
Germany GmbH
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Nicole Arnold

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens INTER ImmoProfil – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, unabhängig in Überein-

stimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch

die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße

betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 13. Dezember 2021

Deutsche Baurevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den INTER ImmoProfil

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 0,80 EUR je Anteil erfolgt am 15. Dezember 2021.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab 1. Januar 2018)

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen am Sondervermögen INTER ImmoProfil mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben. Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den

Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung des INTER ImmoProfil zum 15. Dezember 2021

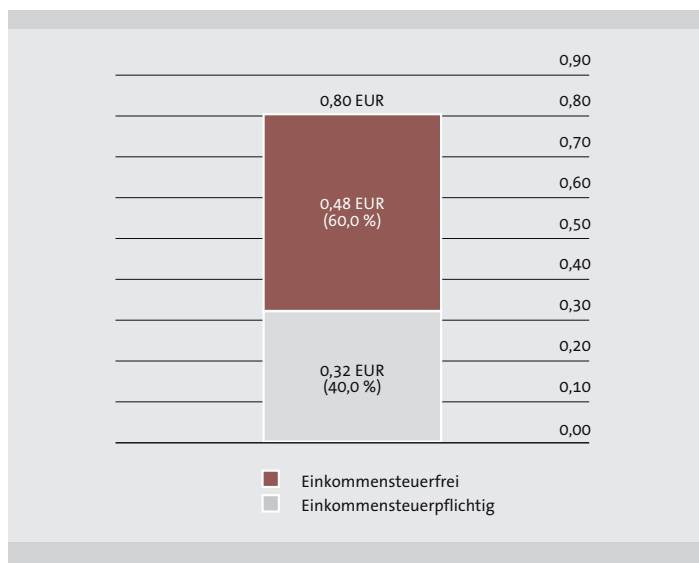
	Für Anteile im Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger EUR
Ausschüttung je Anteil	0,8000	0,8000	0,8000
Davon steuerfreier Anteil 60 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,4800	0,4800 ¹⁾	0,4800 ¹⁾
steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,3200	0,3200	0,3200

Hinweis: Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds, da mindestens 51 Prozent des Fondsvermögens in Immobilien angelegt werden. Daher sind 60 Prozent der Erträge steuerfrei.

¹⁾ Gemäß § 20 Abs. 5 InvStG ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrages nach § 7 des Gewerbesteuergesetzes die Teilfreistellung von 60 Prozent nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge	EUR / Anteil
Bemessungsgrundlage	0,3200
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0800

Steuerliche Betrachtung der Ertragsausschüttung des INTER ImmoProfil am 15. Dezember 2021 im Privatvermögen in EUR



Sparer-Pauschbetrag für Privatanleger

	Für Alleinstehende EUR	Für zusammen- veranlagte Ehegatten EUR
Sparer-Pauschbetrag	801,00	1.602,00

aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Vorabpauschale

Für den Fall, dass ein Investmentfonds keine oder nur eine geringe Ausschüttung vornimmt, wird der Anleger mit einer so genannten Vorabpauschale unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote besteuert.

Diese Pauschale soll eine Mindestertragsbesteuerung in Höhe einer risikolosen Marktverzinsung gewährleisten.

Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

$$\begin{aligned} \text{Vorabpauschale} &= \text{Basisertrag} - \text{Ausschüttung des} \\ &\quad \text{Kalenderjahres} \\ \text{Basisertrag} &= 70 \text{ Prozent des Basiszinses} \times \text{Rück-} \\ &\quad \text{nahmepreis der Fondsanteile zum} \\ &\quad \text{Beginn des Kalenderjahres} \end{aligned}$$

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, beträgt am 4. Januar 2021 – 0,45 Prozent.

Ergebnis: Für 2021 bzw. zum 3. Januar 2022 ist aufgrund des negativen Basiszinses keine Vorabpauschale anzusetzen.

Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

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

Er beträgt beim INTER ImmoProfil in den letzten zwölf Monaten zum Stichtag 30. September 2021 bei Wiederanlage der Ausschüttung 3,9 Prozent. Über den Zeitraum von drei Jahren erzielte der INTER ImmoProfil eine Wertentwicklung von 12,0 Prozent,

über fünf Jahre von 13,8 Prozent und über zehn Jahre von 35,6 Prozent.

Seit Auflegung des Fonds am 18. März 1998 konnte dieser eine Wertentwicklung von insgesamt 125,7 Prozent erreichen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,5 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 ¹⁾ %
1998 ²⁾	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
2019/2020	56,95	0,50	4,9
2020/2021	58,67	0,80	3,9

¹⁾ 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.

²⁾ Rumpfgeschäftsjahr 18. März 1998 bis 30. September 1998.

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 31.12.2020: 5.500 TEUR
Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2020: 9.407 TEUR

Geschäftsführung

Claus P. Thomas, Vorsitzender,
München

Isabella Chacón Troidl,
München

Nicole M. Arnold,
München

Aufsichtsrat

Nathalie Charles, Vorsitzende,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Issy-les-Moulineaux/Frankreich

Peter Rösler, stellv. Vorsitzender,
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH,
Düsseldorf

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

Juliette Brisac, bis 31. Dezember 2020,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Issy-les-Moulineaux/Frankreich

Alexander Klein, seit 1. Januar 2021,
Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate,
Property Development & Services GmbH,
Seeligenstadt

Dr. Carsten Loll, seit 1. Oktober 2020,
Rechtsanwalt,
München

Thomas Schmengle, seit 1. Oktober 2020,
Diplom-Kaufmann,
Nackenheim

Externe Bewerter

Michael Post,
Diplom-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

Christoph Engel,
Diplom-Kaufmann,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Tobias Neuparth,
Diplom-Ingenieur (FH), Architekt,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn

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 31.12.2020: 117,3 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG
am 31.12.2020: 1.446 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

E-Mail service.reimgermany@bnpparibas.com

