



Jahresbericht
zum 30.09.2020

BNP Paribas Real Estate
Investment Management
Germany GmbH

Kennzahlen des INTER ImmoProfil zum 30. September 2020

Stand: 30. September 2020	
Fondsvermögen	139,5 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	145,5 Mio. EUR
Direkt gehaltene Fondsobjekte	7
Fremdfinanzierungsquote	15,2 %
Vermietungsquote	86,2 %
Ankäufe im Berichtszeitraum	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0
Netto-Mittelrückflüsse	6,9 Mio. EUR
Ausschüttung je Anteil am 15.12.2020	0,50 EUR
Anlageerfolg ¹⁾ 01.10.2019 bis 30.09.2020 (1 Jahr)	4,9 %
Wertentwicklung ¹⁾ 01.10.2017 bis 30.09.2020 (3 Jahre)	8,0 %
Wertentwicklung ¹⁾ 01.10.2015 bis 30.09.2020 (5 Jahre)	28,9 %
Wertentwicklung ¹⁾ 01.10.2001 bis 30.09.2020 (10 Jahre)	33,1 %
Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung am 18.03.1998	117,2 %
Durchschnittliche Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung p. a.	3,5 %
Rücknahmepreis/Anteilwert	56,95 EUR
Ausgabepreis	59,80 EUR
Gesamtkostenquote	1,37 %
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	982006
International Securities Identification Number (ISIN)	DE 0009820068

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

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen am INTER ImmoProfil zusammen mit dem zurzeit gültigen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichtes zum 30. September 2021 zur Verfügung zu stellen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichtes zum 31. März 2021 ist dieser beim Verkauf beizufügen.

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

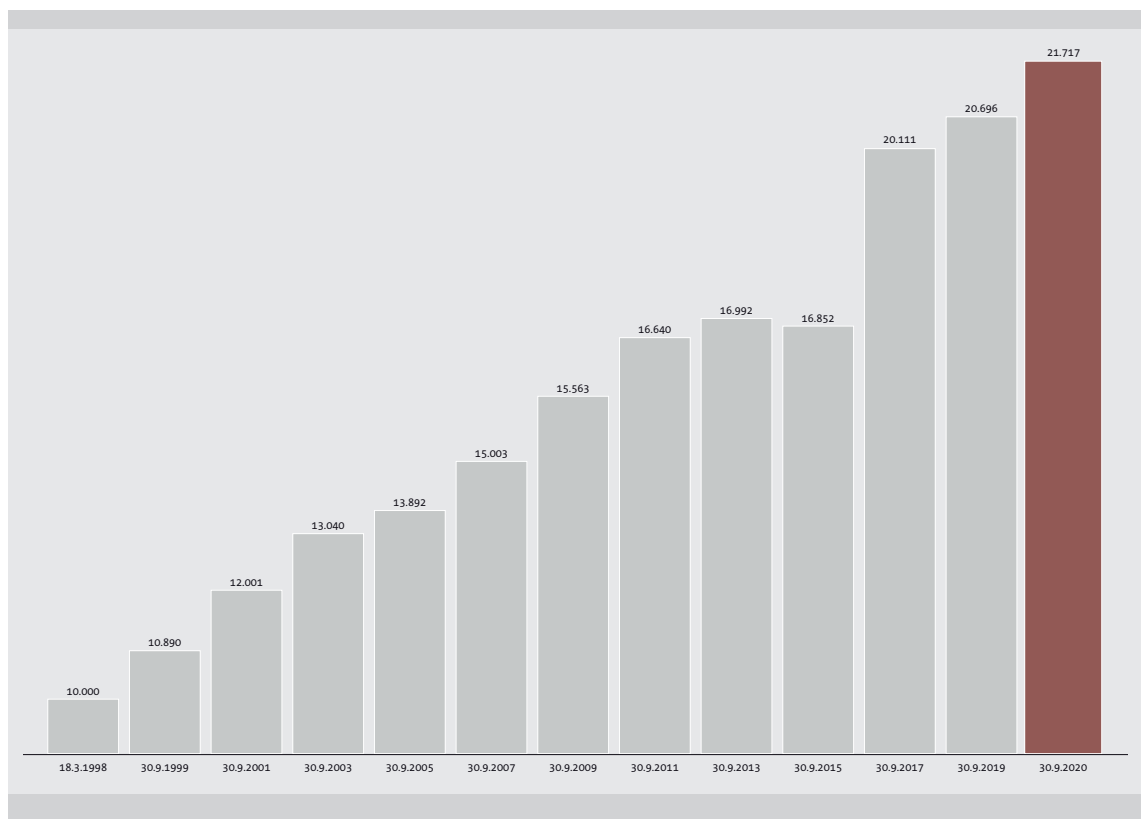
Inhalt

4	Wertentwicklung einer Einmalanlage
5	Tätigkeitsbericht
6	Geografische Verteilung der Fondsimmobilien Adressausfall-/Liquiditätsrisiken
7	Währungsrisiken Risikoprofil
8	Nutzungsarten der Fondsimmobilien Gesamtübersicht der Kredite
9	Kreditvolumina pro Währung
10	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien Restlaufzeiten der Mietverträge
12	Größenklassen der Fondsimmobilien
16	Renditen, Bewertung, Vermietung
16	Renditekennzahlen
17	Kapitalinformationen Wertänderungen Jahresmieterträge
18	Restlaufzeiten der Mietverträge Leerstands- und Vermietungsquoten
19	Entwicklung der Renditekennzahlen
20	Entwicklung des Fonds Zusammensetzung des Bruttofondsvermögens
21	Vermögensübersicht
26	Vermögensaufstellung
27	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
28	Sicherungsgeschäfte
29	Ertrags- und Aufwandsrechnung
31	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
32	Verwendungsrechnung Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
33	Entwicklung des Fondsvermögens Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
34	Anhang gem. § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV
39	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
42	Steuerliche Hinweise
43	Steuerliche Behandlung der Ertragsausschüttung
45	Anlageerfolg
46	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 2020 einen Gesamtwert von 21.716,98 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 2019 bis zum 30. September 2020.

Anlageziele und Anlagepolitik

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

Entwicklung des Fonds

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30. September 2020 hatte der INTER ImmoProfil ein Fondsvermögen von 139,5 Mio. EUR. 2,7 Mio. EUR wurden von Anlegern in neue Anteilscheine investiert und Anteilscheine im Wert von 9,6 Mio. EUR eingelöst. Der Netto-Mittelrückfluss lag somit bei 6,9 Mio. EUR. Zum Stichtag waren 2.450.372 Anteile im Umlauf.

Liquidität und Liquiditätsanlagen

Die liquiden Mittel des Fonds betragen 23,3 Mio. EUR. Sie sind vollständig als Bankguthaben angelegt. Die Bruttoliquidität des INTER ImmoProfil lag zum 30. September 2020 bei 16,7 Prozent.

Wertentwicklung

Vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 erzielte der INTER ImmoProfil einen Anlageerfolg von 4,9 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf 8,0 Prozent und in den letzten fünf Jahren auf 28,9 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 18. März 1998 eine Wertentwicklung

von 117,2 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 2019 bis zum 30. September 2020 werden 1.225.186,00 EUR ausgeschüttet.

Zum Stichtag befanden sich 2.450.372 Anteile im Umlauf. Daraus errechnet sich eine Ausschüttung von 0,50 EUR pro Anteil. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 15. Dezember 2020.

Steuerliche Hinweise

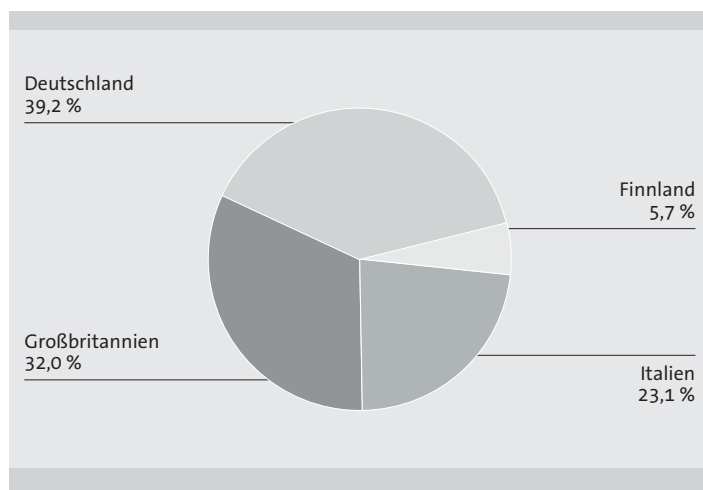
Von den ausgeschütteten 0,50 EUR pro Anteil sind im Privatvermögen 60 Prozent bzw. 0,30 EUR steuerfrei. Mehr Informationen zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 42 bis 44.

Immobilienmärkte in Europa

Volkswirtschaftliche Gesamtsituation in Europa

Die COVID-19-Pandemie trägt dazu bei, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen europäischen Staaten im zunehmenden Maße heterogener gestaltet. Es zählt momentan nicht allein, wie viele Güter und Dienstleistungen geschaffen und abgesetzt werden und mit welchem Produktivitätswachstum dies einhergeht – vielmehr steht auch die Krisentauglichkeit aller Staaten auf dem Prüfstand. Die vorliegenden Zahlen zum Wirtschaftswachstum im ersten und zweiten Quartal 2020 unterstreichen die verschiedenen Geschwindigkeiten.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten zum 30. September 2020



So verzeichnete Deutschland zwischen Januar und Juni 2020 einen Rückgang seiner Wirtschaftsleistung von kombiniert – 11,7 Prozent (Q1: – 2 Prozent zum Vorquartal; Q2: – 9,7 Prozent zum Vorquartal) gegenüber Ende 2019. Das ist ein gravierender Rückgang in Folge der Lockdown-Maßnahmen und der eingebrochenen Nachfrage für deutsche Produkte am internationalen Markt im Frühjahr diesen Jahres. Im europäischen Kontext allerdings sind die deutschen Werte noch vergleichsweise mild: Italien (– 18,3 Pro-

Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben per 30. September 2020 in Prozent des Fondsvermögens

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens
BBNP PARIBAS S.A.	0,9
BNP PARIBAS Securities Services S.C.A.	1,2
CACEIS Bank S.A.	2,1
UniCredit Bank AG	7,8
UniCredit Bank AG London Branch	1,3
Nordea Bank AB, Finnish Branch	0,8
Raiffeisen Landesbank Südtirol AG	2,6
Summe	16,7

zent in Q1 und Q2 kombiniert), Frankreich (– 19,7 Prozent), Spanien (– 23,7 Prozent) und das Vereinigte Königreich (– 22,6 Prozent) beispielsweise weisen deutlich drastischere BIP-Rückgänge auf.

Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlen für das dritte Quartal 2020 – von den erfolgten Lockerungsmaßnahmen in den letzten Monaten getrieben – eine deutliche Verbesserung aufzeigen.

Lag die Arbeitslosigkeit in Deutschland im August 2019 nach Messung der ILO¹ bei 3 Prozent,

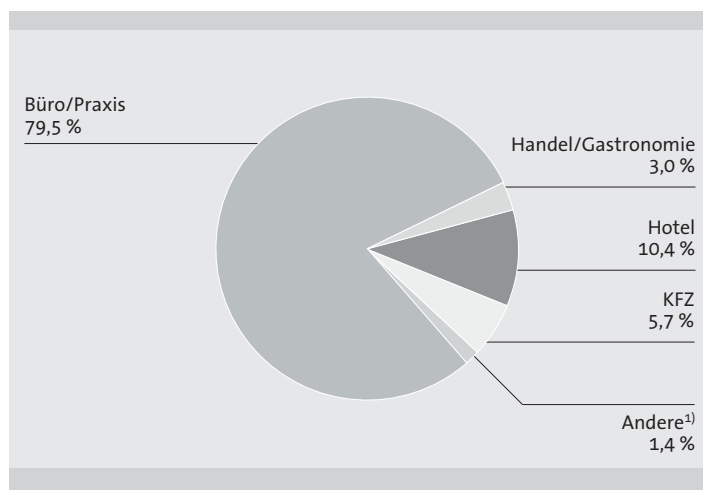
ist sie in Folge der Pandemie im August 2020 bis auf 4,4 Prozent angestiegen. Frankreich als zweitwichtigste Volkswirtschaft der Eurozone hat im gleichen Zeitraum einen Rückgang von 8,5 Prozent im August 2019 nach einem zwischenzeitlichen Rückgang auf 6,6 Prozent per Juni 2020 auf 7,5 Prozent erlebt. Dies zeigt, wie schnell und deutlich die Volkswirtschaften auf die Krise in den Monaten Juli und August 2020 reagierten. Auch Italien musste nach einem positiven Verlauf bis zum

¹ Internationale Arbeitsorganisation

Währungsrisiken des INTER ImmoProfil zum 30. September 2020

	Offene Währungspositionen TEUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
Britische Pfund (GBP)	4.881	3,50
Summe	4.881	3,50

Nutzungsarten der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen (gutachterlicher Rohertrag) zum 30. September 2020



¹⁾ Inklusive Industrie 0,04 % und Wohnen 0,05 %.

Frühjahr einen erneuten Anstieg auf 9,7 Prozent vermelden.

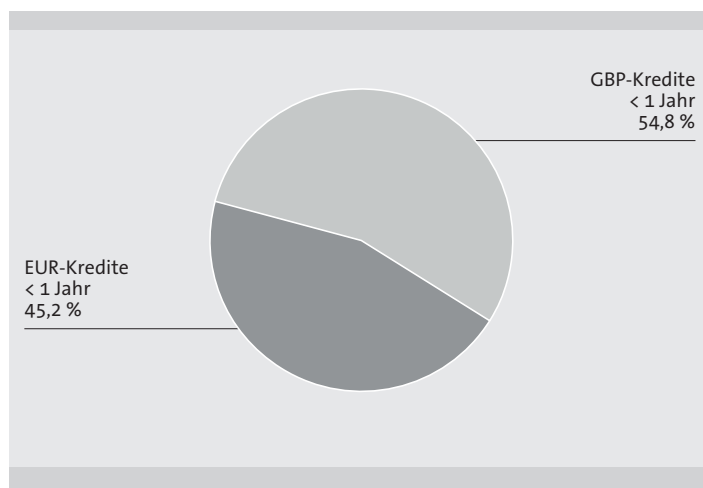
Es wird sich zeigen, inwiefern die durch die aktuell grassierende zweite Infektionswelle erneut eingeführten Vorschriften und Reglementierungen in Europas Städten und Regionen den positiven Trend der Wirtschaftszahlen beeinflussen. Aktuelle Wirtschaftsprognosen sind aufgrund der momentanen Volatilität sehr schwierig. Im Durchschnitt erwartet der Ausblick von Consensus Forecast (eine

Gesamtübersicht der Kredite des INTER ImmoProfil zum 30. September 2020

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	10.000	6,9
GBP-Kredite	12.134	8,3
Gesamt	22.134	15,2

Sammlung sämtlicher aktueller Prognosen von anerkannten Instituten und Banken) per September 2020 für Deutschland einen BIP-Rückgang i. H. v. – 5,8 Prozent für 2020 und ein BIP-Wachstum i. H. v. + 4,6 Prozent für 2021. Für Frankreich sind die entsprechenden Werte – 9,5 Prozent und + 6,9 Prozent und für Italien – 9,9 Prozent und + 5,6 Prozent. Die globale wirtschaftliche Entwicklung bzw. Erholung in 2021 wird dabei entscheidend von dem Fortschritt bei der Impfstoffforschung abhängen.

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 30. September 2020



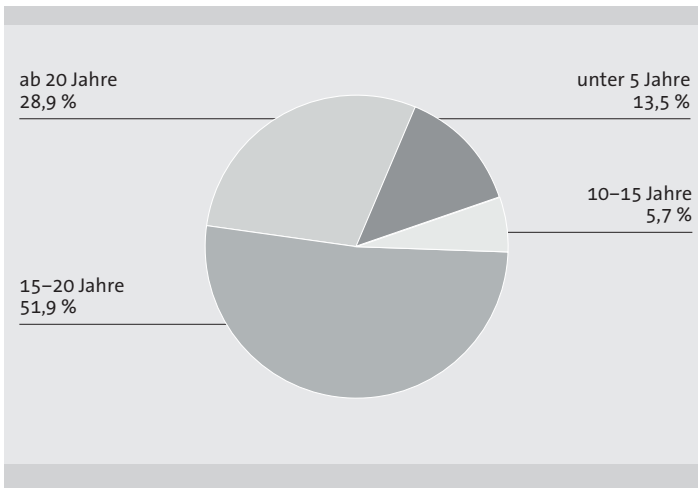
Ein weiterer wichtiger Taktgeber ist die Volksrepublik China: nach dem tiefen Lockdown im ersten Quartal 2020 erholt sich die Wirtschaft im für den europäischen Export so wichtigen Markt zusehends. Die chinesische Industrieproduktion konnte nach Angaben von BNP Paribas im Zeitraum Januar bis August 2020 ein kleines Plus (+0,4 Prozent) gegenüber dem Vorjahreszeitraum erreichen. Auch für die deutsche Leitbranche, die Automobilproduktion, zeigen jüngste Zahlen des chinesischen Pkw-Marktes ebenfalls einen positiven Trend. Alle drei großen deutschen Premiumhersteller konnten im 3. Quartal 2020 mehr Autos als im Vorjahreszeitraum absetzen, was vor allen Dingen an einem per annum-Absatzplus auf dem chinesischen Markt im deutlich zweistelligen Prozentbereich pro Hersteller lag.

Das Niveau der Staatsanleihen wird, nachdem der Bund seinen Einbruch vom 9. März 2020 auf – 0,85 Prozent wieder aufwärts korrigieren konnte (– 0,54 Prozent per Mitte Oktober 2020), zum Jahresende 2020 leicht unter Vorjahresniveau erwartet². Büro-Spitzenrenditen tendierten per Q3 2020 trotz COVID-19 weiterhin leicht fallend mit Berlin und München bei 2,55 Prozent (– 5 BP ggü. Q4 2019), gefolgt von Frankfurt und Hamburg mit 2,75 Prozent.³ Es zeigt sich, dass Deutschland sowohl bei Staatsanleihen als auch bei Bürositzenrenditen der teuerste Markt in Europa geblieben ist – Investoren sind bereit, das Safe Haven-Premium zu bezahlen.

² BNP Paribas – Eco Perspectives 4rd Quarter 2020

³ BNP Paribas Real Estate Datenbank

**Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾ der Fondsimmobilien
des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten
zum 30. September 2020**

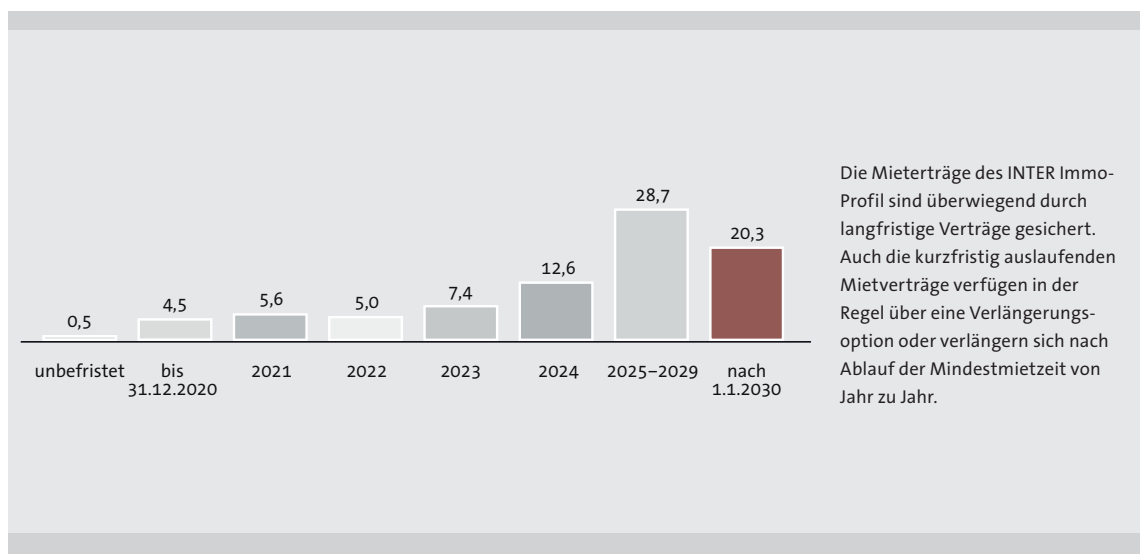


Vermietungsmärkte – Büro

Während des zweiten Quartals wurden Vermietungstransaktionen auf ein Minimum reduziert. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass Unternehmen eigener Aussage zufolge die tagesaktuellen Herausforderungen priorisierten und längerfristige strategische Entscheidungen aufgrund der Unsicherheiten durch COVID-19 in die Zukunft verschoben haben. Erste Zahlen für das dritte Quartal zeigen zum einen, dass die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorquartal

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

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen
zum 30. September 2020 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.

mehrheitlich wieder zunimmt (z. B. Wien und Dublin + 200 Prozent, Frankfurt + 112 Prozent, Madrid + 50 Prozent). Zum anderen zeigt sich ein weiterhin deutlicher negativer Spread zum Vorjahresquartal, dem auf Grundlage bisher vorliegender Zahlen einzig Wien mit einem Zuwachs i. H. v. 64 Prozent trotzen kann.

Die Leerstandsrate lag im dritten Quartal in den meisten Märkten leicht über den Vorquartalszahlen. Ersten Zahlen zufolge schafften nur Kopenhagen (- 150 BP auf 7,6 Prozent), Köln (- 76 BP auf 2,5 Prozent) und Hamburg (- 10 BP auf 3,9 Prozent) ein weiteres Abschmelzen der Leerstandsrate. Den geringsten Leerstand erreichte weiterhin Berlin mit nur 2,1 Prozent, gefolgt von Köln und München mit 2,7 Prozent. Die beiden Zentren London und Paris wiesen mit je 6,4 Prozent deutlich höhere Werte als die deutschen Top-Standorte auf.

In Stockholm (+ 2,1 Prozent) und Kopenhagen (+ 0,2 Prozent) sind die Spitzenmieten im dritten Quartal gewachsen, alle anderen Märkte blieben konstant bzw. gingen um rund zwei Prozent zurück (Barcelona, London, Dublin).

Inwiefern die bislang unterstellte Bautätigkeit und damit das Flächenangebot in der aktuellen Situation aufrecht erhalten bleibt, ist noch nicht komplett absehbar, Verzögerungen und damit ein Strecken des Neubauangebotes sind jedoch Realität. Je nach Ausprägung der Lockdown-Restriktionen im Frühjahr kam es teils zu Stillständen auf den europäischen Baustellen.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Es wird zunehmend deutlich, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht vorhersehbar sind und der Weg bis zur vollständigen Überwindung noch weit ist. Einerseits kann eine zunehmende Normalisierung vieler Wirtschaftsbereiche verzeichnet werden, andererseits verdeutlichen die steigenden Infektionszahlen und die damit einhergehenden Maßnahmen, dass Rückschläge auf dem Weg zur Normalität immer wieder hinzunehmen sind.

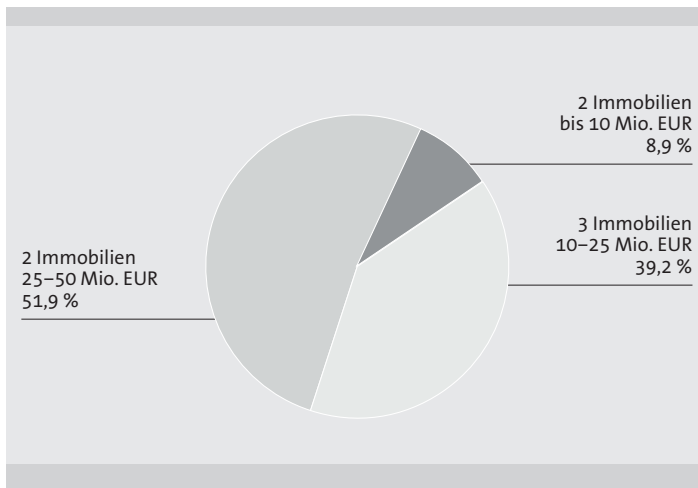
Die offenen Immobilienfonds sind dabei aufgrund geringerer Volatilität der Wertentwicklung – gemessen an den teilweise drastischen Verlusten an den Aktienmärkten im März – Stabilitätsanker. Dies haben die ersten Pandemie-Monate gezeigt. Mit einer Wiederholung der bisher größten Krise der offenen Immobilienfonds, ausgelöst durch die Weltfinanzkrise im Jahr 2009, ist nicht zu rechnen, da die damalige Krise eine Liquiditätskrise war. Zwar gingen nach Ausbruch der Pandemie die Mittelzuflüsse in die Fonds vorübergehend zurück, Anleger versuchten aber nicht, in großem Stil Geld aus den Fonds zu ziehen. Unterm Strich floss auch in diesem Jahr bislang mehr Geld in die Fonds als heraus. Außerdem zeigen die gesetzlichen Auflagen, d. h. 24-monatige Mindesthaltedauer und zwölfmonatige Kündigungsfrist, gepaart mit einem guten Krisenmanagement, Wirkung und verhelfen der Branche zu einer nachhaltigen Stabilität. Während das Risiko kurzfristig im Wesentlichen in vorübergehenden Mietstundungen, Mietreduzierungen und Mietausfällen besteht, werden die mittel- bis langfristigen Auswirkungen wesentlich durch die Dauer der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie bestimmt, wozu seriöse Aussagen noch nicht getroffen werden können.

COVID-19 belastet nicht nur die Weltwirtschaft und führt zu einer starken Beeinträchtigung des Wirtschaftskreislaufes. COVID-19 beherrscht derzeit auch weite Teile unseres privaten und beruflichen Alltags. Weitgehende Beschränkungen haben das öffentliche Leben vorübergehend nahezu zum Stillstand gebracht. Resultat hiervon sind gravierende Auswirkungen auf Wirtschaft und Konjunktur. Viele Menschen machen sich Sorgen: um die Gesundheit, um den Arbeitsplatz und natürlich auch um die Geldanlagen.

Grundsätzlich kann sich auch der Immobilienmarkt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen.

Zahlreiche Mieter streben Nachverhandlungen im Zuge der COVID-19-Krise an und versuchen, Mietpreissenkungen durchzusetzen. Dies hat Auswirkungen

Größenklassen der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Höhe der Verkehrswerte zum 30. September 2020



gen auf die Einnahmen der Fonds und langfristig auch auf die Bewertung der Objekte.

Die Auswirkungen der Krise auf den individuellen Geschäftsbetrieb trafen auch die Mieter des INTER ImmoProfil in unterschiedlicher Intensität. Bestehende Unsicherheiten bezüglich eines „Normalisierungs-Pfades“ und ein noch nicht vollständig wiederhergestellter Geschäftsbetrieb haben Auswirkungen auf die Ertragslage unserer Mieter.

Insbesondere in dem besonders betroffenen Segment Hotel waren die Auswirkungen der Pandemie deutlich zu spüren. Absagen von Messen, Großveranstaltungen und Reiseeinschränkungen belasten die Hotelmärkte spürbar. Diese Lage dürfte sich mittelfristig wieder normalisieren.

In dieser Asset-Klasse (Fondsobjekt in Essen, Hachestraße) bestand im INTER ImmoProfil ein hohes Mietausfallrisiko. Die Einnahmen des Hotelbetreibers sind während des Lockdowns weitestgehend bzw. komplett weggebrochen. Eine beidseitig tragfähige, in die Zukunft gerichtete Lösung befindet sich derzeit in der finalen Bearbeitung.

Die europäischen Büromärkte befanden sich zu Beginn der Corona-Krise in einem vergleichsweise robusten Zustand mit überwiegend niedrigen Leerständen. Dies wurde durch COVID-19 negativ belastet. Die aus der Pandemie resultierenden Unsicherheiten führten zu einer Erlahmung der Unternehmensplanung, Expansionspläne wurden auf Eis gelegt und Anmietungsentscheidungen verschoben. Treiber hierfür ist das Risiko eines möglichen Personalabbaus im Zuge der Rezession. Perspektivisch dürfte die Krise auch den Trend zum Homeoffice beschleunigen, allerdings stellt dies keine generelle Lösung aufgrund der räumlichen und technischen Anforderungen dar.

Der bereits angeschlagene stationäre Einzelhandel ist durch die krisenbedingte Schließung von Läden signifikant unter Druck geraten. Der Trend zum Online-Handel dürfte durch die Krise weiter verstärkt werden. Trotz der Lockerungen für den stationären Einzelhandel wird es noch längere Zeit dauern, bis eine Normalisierung eintritt.

Bei den Handels- und Büroobjekten des INTER ImmoProfil kam es nur vereinzelt zu Mietausfällen. Die Büromieter sind gegenwärtig kaum betroffen; es erreichten uns nur ganz vereinzelt Anfragen. Gemeinsam mit den wenigen Mietern, die aufgrund entstandener Umsatzeinbußen Mietreduzierungsanforderungen gestellt haben, wurden Vereinbarungen über Mietstundungen, d. h. eine Verschiebung der Einnahmen auf einen späteren Zeitpunkt, erarbeitet, um deren Solvenz sicherzustellen und die möglichen negativen Auswirkungen auf den Fonds minimal zu halten.

Die aus der Corona-Krise resultierenden vereinbarten Mietstundungen lagen am Berichtsstichtag

30. September 2020 bei 0,15 Prozent der Jahresnettosollmiete, Mietreduzierungen beliefen sich auf 8,05 Prozent.

Trotz aller Unsicherheiten und 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-bedingte Insolvenzen oder Mietvertragskündigung. Auswirkungen der Corona-Krise auf den Hotelsektor werden aber weiterhin zu beobachten sein.

Auf der Bewertungsseite wurden – mit Ausnahme des Fondsobjektes in Essen, Hachestraße – keine Sonderwerte für Mietausfälle aufgrund COVID-19 gebildet. Um allerdings der Pandemie Rechnung zu tragen, wurde von den Bewertern in einigen Fällen die Erhöhung des Mietausfallrisikos um einen Prozentpunkt in Ansatz gebracht.

Deutschland, Essen,
Hachestraße 63.
5.934 m² Nutzfläche.



Durch die durch COVID-19 ausgelöste wirtschaftliche Unsicherheit werden Immobilientransaktionen aufgrund sehr verhaltener Stimmung auf den Immobilienmärkten erschwert.

Das weitere Geschehen kann zwar derzeit noch nicht valide abgeschätzt werden, da bedeutende Einflussfaktoren für das Ausmaß und die Dauer der Pandemie, wie die Entwicklung der Infektionszahlen und eines Impfstoffes und damit auch die Auswirkungen von bestehenden und ggf. neuen Auflagen auf die Volkswirtschaften, nicht prognostizierbar sind. Allerdings sind risikoarm ausgelegte Immobilien bzw. offene Immobilienfonds langfristige Anlagen, auf die die Corona-Krise nur kurz- bis mittelfristige Effekte haben sollte.

Weitere Informationen zum Thema COVID-19 finden Sie in den Kapiteln „Immobilienmärkte in Europa“ und „Ausblick“ hier im Tätigkeitsbericht.

Immobilienmanagement

Immobilienbestand

Zum Stichtag 30. September 2020 beinhaltet das Portfolio des INTER ImmoProfil sieben 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 2020 bei 86,2 Prozent, die durchschnittliche Vermietungsquote bei 87,1 Prozent. Die Gesamtnutzfläche aller Immobilien betrug 60.577 m².

Im Geschäftsjahr 2019/2020 belief sich die Vermietungsgesamtleistung auf 3.488 m². Diese umfasste 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 2020 ca. 2.486 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. 3.479 m² Bürofläche leer.

Ausblick

Das Geschäftsjahr 2019/2020 wurde durch eine Anzahl von negativen Faktoren geprägt.

Da war einerseits nach wie vor die Unsicherheit aufgrund des fast vergessenen Themas Brexit. Aber vor allem wurde die Welt durch das neuartige Virus COVID-19 in Atem gehalten. Die damit einhergehende Sorge hinsichtlich Kapital und Ertrag spiegelt sich entsprechend in den Immobilienmärkten wieder. Auch wenn es kaum zu einem COVID-19-Bonus in der Preisgestaltung kam, war eine sehr verhaltene Stimmung auf den Märkten allgegenwärtig spürbar. So kamen u. a. eine Reihe von Investitionen nicht zum Abschluss und Verpflichtungen aus Mietverträgen wurden nicht eingehalten und Mietzahlungen ausgesetzt. Auch die

Branche der offenen Immobilienfonds zeigte in den letzten Wochen die ersten negativen Auswirkungen, so z. B. in Abwertungen der Bestandsliegenschaften, aber auch durch erhöhte Mittelrückflüsse.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Unsicherheit über die Auswirkungen und die weitere Entwicklung der Pandemie findet derzeit ein grundsätzliches Umdenken statt und verlangsamte dadurch die Aktivitäten in vielen Bereichen. Die weitere Marktentwicklung hängt von vielen Faktoren ab, u. a. von der Bonität und Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Auch der INTER ImmoProfil blieb hiervon nicht unberührt.

Auch wenn schon sehr früh Maßnahmen zur Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte ergriffen wurden, wird das Fondsmanagement durch die nach wie vor beherrschende Situation rund um COVID-19 und seinen ungewissen Auswirkungen auf die Wirtschaft vor große Herausforderungen gestellt.

Neben einer sorgfältigen Beobachtung der aktuellen Entwicklungen wurden eine Reihe von Maßnahmen ergriffen und Mechanismen implementiert, die sicherstellen, dass alle regulatorischen Verantwortlichkeiten erfüllt und Prozesse zur Überwachung der Wirtschaftlichkeit aufrechterhalten blieben. Durch zusätzliche weitreichende Steuerungsinstrumente wurden der laufende Betrieb und die operative Kontinuität bei allen Aufgaben weiterhin gewährleistet. Gleichzeitig wurden sämtliche ertragsrelevanten Problemstellungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Fonds individuell analysiert und Verfahren zur Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte eingeführt.

Es ist aber auch zu erkennen, dass sich die frühzeitig implementierten Steuerungsinstrumente ausgezahlt haben und trotz der vorherrschenden COVID-19-Situation eine Jahresperformance am Berichtsstichtag 30. September 2020 von 4,9 Prozent erwirtschaftet werden konnte.

Zusätzlich wurde nach Analyse festgestellt, dass eine außerplanmäßige Neubewertung der

Immobilien-Assets nicht notwendig gewesen ist. Bei den turnusmäßigen Bewertungen zeigten sich bisher noch keine großen Auffälligkeiten. Inwieweit Neubewertungen zukünftig notwendig werden könnten, hängt insbesondere von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise ab und unterliegt einer laufenden Überprüfung.

Gerade darin sieht das Fondsmanagement auch gute Chancen, begünstigt durch die Zinssenkungspolitik der Zentralbanken. So können vereinzelte Immobilienverkäufe portfoliostabilisierende und performanceerhöhende Auswirkungen haben. Dahingehende Verkaufsmöglichkeiten werden mit Blick auf die weitere Entwicklung der Märkte und auf Basis des Risiko-Profiles des Fonds intensiv analysiert.

Gleichzeitig wird sich das Fondsmanagement für das Bestandsportfolio um das Thema Nachhaltigkeit und ESG intensiver befassen. ESG steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

E ist die Kurzform von „Environment“, der Umwelt
S steht für „Social“, das soziale Element 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 und entspricht den neuen Markterfordernissen.

Auch das Sondervermögen INTER ImmoProfil wird im Geschäftsjahr 2020/21 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 tragen, zumal Nachhaltigkeit zu einem gesellschaftlichen Bewusstseinswandel und zu mehr globaler Verantwortung und somit auch zu einem verstärkten

Klimaschutz beiträgt. Als erster Schritt in eine nachhaltige Ausrichtung ist vorgesehen, mit der Optimierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen der Gebäude zu beginnen.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 ist somit geplant, weiterhin mit Augenmaß verschiedene Erneuerungs- und Optimierungsmaßnahmen an dem Immobilienbestand unter Rendite/Risiko-Gesichtspunkten durchzuführen, wenngleich das allgegenwärtige Thema COVID-19 mit seinen Unsicherheiten Entscheidungsspielräume verringert. Gleichzeitig werden aktiv Verkaufsprozesse eingeleitet, so dass sich durch den Zufluss von Geldmitteln aus Verkäufen das Liquiditätspolster des Fonds erholen kann.

Durch diese ertragsorientierte Strategie werden wir auch weiterhin in der Lage sein, den Anlegern eine solide Anlagemöglichkeit zu bieten.

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

Mit freundlichen Grüßen
 BNP Paribas Real Estate Investment Management
 Germany GmbH
 Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas
 Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Nicole Arnold

**Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil
zum 30. September 2020 in Prozent**

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
I. Immobilienrendite⁸⁾			
Bruttoertrag ²⁾	7,2	6,7	6,9
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	-5,1	-3,8	-4,3
Nettoertrag ²⁾	2,1	2,9	2,6
Wertänderungen ²⁾	4,6	5,1	4,9
Ertragsteuern ²⁾	-0,0	-0,3	-0,2
Latente Steuern ²⁾	-0,9	0,0	-0,3
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ²⁾	5,8	7,7	7,0
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ³⁾	7,2	8,6	8,1
Währungsänderung ³⁾	0,0	-0,7	-0,5
Immobilienrenditegesamtrendite ³⁾	7,2	7,9	7,6 ⁶⁾
II. Liquiditätsrendite^{4) 8)}			
			-0,3 ⁷⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds^{5) 8)}			
Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten			6,1
TER (Total Expense Ratio) ⁵⁾			1,37
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			4,7
IV. Ergebnis gesamter Fonds^{5) 9)}			
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			4,9

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 80,6 Prozent des Fondsvermögens.

⁷⁾ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 19,4 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 2019/20 in Mio. EUR (Durchschnittszahlen)

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	134,8
Liquidität	27,0
Kreditvolumen	22,5
Fondsvolumen (netto)	139,3

Wertänderungen des INTER ImmoProfil im Stichtagsvergleich zum 30. September 2020 in Mio. EUR

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	57,1	88,4	145,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3,6	7,0	10,6
Positive Wertänderungen laut Gutachten	3,0	5,4	8,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,4	-1,0	-1,4
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	2,6	4,4	7,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen insgesamt	2,6	4,4	7,0

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Jahresmieterträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieten und Ländern zum 30. September 2020 in Prozent

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

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 30. September 2020 in Prozent

	Deutschland	Ausland ²⁾	Gesamt
unbefristet	0,0	0,8	0,5
bis 31.12.2020	1,5	6,1	4,5
2021	12,1	2,0	5,6
2022	5,4	4,7	5,0
2023	6,1	8,0	7,4
2024	14,1	12,0	12,6
2025	6,4	5,0	5,5
2026	3,4	15,4	11,2
2027	1,4	1,4	1,4
2028	0,0	16,2	10,6
2029	0,0	0,0	0,0
nach 01.01.2030	38,2	10,9	20,3

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 2020 in Prozent

	Deutschland	Ausland ²⁾	Gesamt
Leerstand			
Büro/Praxis	6,0	15,9	11,7
Handel/Gastronomie	1,2	0,0	0,4
KFZ	1,0	0,5	0,6
Andere	0,4	1,8	1,1
Vermietungsquote	91,4	81,8	86,2

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

	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2020
I. Immobilienrendite⁵⁾				
Bruttoertrag ¹⁾	7,5	7,6	6,9	6,9
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-2,5	-3,6	-3,7	-4,3
Nettoertrag ¹⁾	5,0	4,0	3,2	2,6
Wertänderungen ¹⁾	-1,7	-0,9	3,0	4,9
Ertragsteuern ¹⁾	0,8	-0,5	-0,5	-0,2
Latente Steuern ¹⁾	0,1	-0,3	-0,6	-0,3
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ¹⁾	4,2	2,3	5,1	7,0
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ²⁾	4,4	2,5	5,8	8,1
Währungsänderung ²⁾	-0,3	-0,3	-0,3	-0,5
Immobilienrendite²⁾	4,1	2,2	5,5	7,6
II. Liquiditätsrendite³⁾⁵⁾	0,0	0,0	0,0	-0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds⁴⁾⁶⁾				
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten	1,4	0,2	2,7	4,9

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

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

³⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

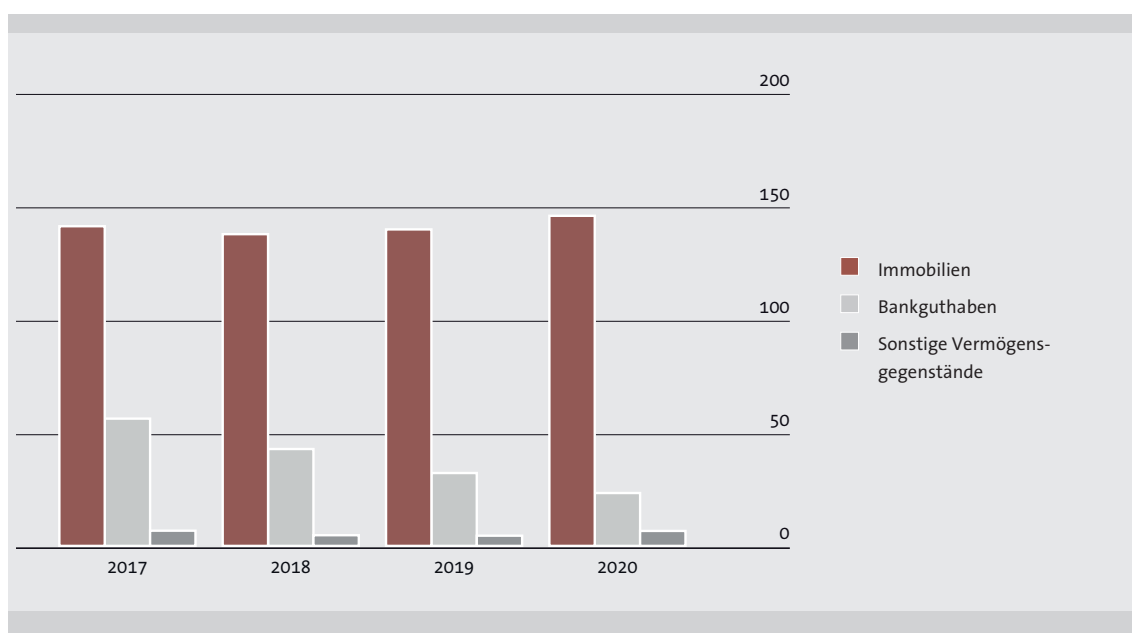
⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

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

	30.09.2017 Mio. EUR	30.09.2018 Mio. EUR	30.09.2019 Mio. EUR	30.09.2020 Mio. EUR
Immobilien	140,9	137,4	139,5	145,5
Bankguthaben	56,0	42,7	32,1	23,3
Sonstige Vermögensgegenstände	6,7	4,7	4,0	6,6
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 34,9	- 34,3	- 33,8	- 35,9
Fondsvermögen	168,8	150,5	141,8	139,5
Anteilumlauf (Stück)	3.019.846	2.764.698	2.574.216	2.450.372
Anteilwert (EUR)	55,90	54,43	55,07	56,95
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,60	0,80	0,80	0,50
Tag der Ausschüttung	15.12.2017	17.12.2018	16.12.2019	15.12.2020
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 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹)		145.542.015,06 46.517.015,06	104,30 33,34)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹)		23.298.395,65 1.890.740,32	16,70 1,35)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹)	5.194.173,66 981.183,55		3,72 0,70)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	618.245,67		0,44
3. Andere (davon in Fremdwährung ¹)	740.646,39 80.702,94		0,53 0,06)
Zwischensumme		6.553.065,72	4,70
Summe Vermögensgegenstände		175.393.476,43	125,70
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung ¹)	22.133.914,29 12.133.914,29		15,86 8,70)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	147.968,27		0,11
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹)	3.258.792,65 1.346.615,91		2,34 0,97)
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹)	4.047.563,99 99.933,69		2,90 0,07)
Zwischensumme		29.588.239,20	21,20
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹)		6.266.861,77 1.429.704,53	4,49 1,02)
Summe Schulden		35.855.100,97	25,70
C. Fondsvermögen		139.538.375,46	100,00
Anteilwert		56,95	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.450.372	

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

Devisenkurse per 29. September 2020: 1 EUR (Euro) = 1,07885 CHF (Schweizer Franken)

1 EUR (Euro) = 0,90655 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 2020

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 91 %, KFZ, A	H 100 %, KFZ
Erwerbsdatum ⁴⁾	12.1996	12.2016
Bau-/Umbaujahr	1995	2016
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	45	56
1. Gutachter	45	56
2. Gutachter	45	56
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⁾	15.905.000,00	19.560.000,00
1. Gutachter	16.500.000,00	19.400.000,00
2. Gutachter	15.310.000,00	19.720.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	11,40	14,02
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ³⁾	1.035.476,50	1.106.640,00
1. Gutachter	1.117.414,00	1.106.640,00
2. Gutachter	953.539,00	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	—	-237.934,49
noch zur Abschreibung verbleibend	—	618.245,67
Fremdfinanzierung in EUR	—	10.000.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	51,12
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % ³⁾	0,3	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	3,6	16,2
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	947.145,01	1.106.640,00
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	895.130,92	1.106.640,00

Deutschland	Finnland
50968	00370
Köln	Helsinki-Pitäjänmäki
Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1	Atomitie 2a, Bauteil C
G	G
B 80 %, Ha, W, KFZ, A	B 78 %, Ha, I, KFZ, A
12.1991	05.2006
1992	2007
47	57
42	57
52	57
3.302	1.236
9.800	5.076
9.754	5.076
46	—
1	—
K/PA/G	F/PA/G
21.640.000,00	8.360.000,00
21.700.000,00	8.270.000,00
21.580.000,00	8.450.000,00
15,51	5,99
1.476.398,50	856.561,00
1.492.786,00	848.669,00
1.460.011,00	864.453,00
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
25,8	57,0
3,8	3,0
1.099.819,07	389.999,91
978.196,64	444.020,88

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 2019 bis 30. September 2020
- 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 2020
- 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 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 2020

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Objekt		
Land	Italien	Italien
PLZ	20099	20099
Ort	Sesto San Giovanni / Mailand	Sesto San Giovanni / Mailand
Straße	Piazza Don Enrico Mapelli 1	Piazza I. Montanelli 20
Immobilieninformationen		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 94%, KFZ, A	B 90%, KFZ, A
Erwerbsdatum ⁴⁾	03.2000	11.2004
Bau-/Umbaujahr	1994	2004
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	44	54
1. Gutachter	44	54
2. Gutachter	44	54
Größe des Grundstücks in m ²	525	3.504
Nutzfläche gesamt in m ²	4.580	15.559
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.580	15.559
Nutzfläche Wohnen in m ²	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/PA/G	K/PA/G
Gutachterinformationen		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾	4.555.000,00	29.005.000,00
1. Gutachter	4.410.000,00	28.600.000,00
2. Gutachter	4.700.000,00	29.410.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	3,26	20,79
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ³⁾	595.021,50	2.675.885,00
1. Gutachter	641.393,00	2.818.536,00
2. Gutachter	548.650,00	2.533.234,00
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⁾	30,1	12,1
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	2,6	4,6
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	473.410,43	2.152.776,33
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	425.407,32	1.773.027,20

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	Immobilien gesamt
Großbritannien	
G2 6DB	
Glasgow	
20 Waterloo Street, Wellington Street	
G	
B 90 %, Ha, KFZ	
11.2002	
2004	
54	
54	
54	
1.500	17.423
8.955	60.577
8.955	60.531
—	46
—	
K/PA/G	
46.517.015,06	145.542.015,06
46.881.032,49	
46.152.997,63	
33,34	
2.849.212,95	10.595.195,45
2.849.444,60	
2.848.981,30	
—	1.567.963,88
—	1.182.633,41
—	385.330,47
—	-237.934,49
—	618.245,67
12.133.914,29	22.133.914,29
26,08	15,21
0,2	
6,8	
1.123.281,58	7.293.072,33
2.208.654,05	7.831.077,01

Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹)		145.542.015,06 46.517.015,06	104,30 33,34)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹)		23.298.395,65 1.890.740,32	16,70 1,35)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹) (davon Mietforderungen (davon Betriebskostenvorlagen	5.194.173,66 981.183,55 2.395.835,96 1.545.287,53		3,72 0,70) 1,72) 1,11)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	618.245,67		0,44
3. Andere (davon in Fremdwährung ¹) (davon aus Sicherungsgeschäften (davon in Forderungen aus Umsatzsteuer (davon Forderungen aus Anteilsabsatz	740.646,39 80.702,94 624.737,04 26.302,97 28.475,00		0,53 0,06) 0,45) 0,02) 0,02)
Zwischensumme		6.553.065,72	4,70
Summe Vermögensgegenstände		175.393.476,43	125,70
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung ¹)	22.133.914,29 12.133.914,29		15,86 8,70)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	147.968,27		0,11
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹)	3.258.792,65 1.346.615,91		2,34 0,97)
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹) (davon ausstehende Ertragsscheine (davon abzuführende Umsatzsteuern (davon aus dem Verkauf von Liegenschaften (davon Verwaltungsgebühren (davon abgegrenzte Darlehenszinsen (davon Anteilscheinrücknahmen	4.047.563,99 99.933,69 2.946.168,71 566.685,35 287.882,89 156.964,53 60.717,95 27.082,66		2,90 0,07) 2,11) 0,41) 0,21) 0,11) 0,04) 0,02)
Zwischensumme		29.588.239,20	21,20
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹)		6.266.861,77 1.429.704,53	4,49 1,02)
Summe Schulden		35.855.100,97	25,70
C. Fondsvermögen		139.538.375,46	100,00
Anteilwert		56,95	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.450.372	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2020

Das Fondsvermögen des INTER ImmoProfil reduzierte sich im Geschäftsjahr 2019/2020 um 2,2 Mio. EUR beziehungsweise 1,6 Prozent auf 139,5 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen hat sich durch Neubewertungen um 6,0 Mio. EUR auf 145,5 Mio. EUR erhöht.

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

Bis zum Stichtag reduzierten sich die Bankguthaben um 8,8 Mio. EUR auf 23,3 Mio. EUR.

7,0 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

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

Der Ausweis von 618 TEUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung investmentrechtlicher Abschreibung. Die Position „Andere“ beinhaltet 625 TEUR Forderungen aus offenen Devisentermingeschäften zur Absicherung der Fremdwährungspositionen in Britischen Pfund, 26 TEUR Vorsteuererstattungsansprüche und 28 TEUR Forderungen aus dem Absatz von Fondsanteilen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 22,1 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung von Immobilien. In der Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufen und Bauvorhaben“ sind 148 TEUR Verbindlichkeiten aus dem Kauf der Liegenschaft Essen, Hachestraße 63 enthalten.

In der Position „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ sind im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten und Kautionen in Höhe von 770 TEUR, Nebenkostenvorauszahlungen von 1,4 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1,1 Mio. EUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten insbesondere 2,9 Mio. EUR aus Einlösungsverpflichtungen für ausstehende Ertragsscheine. Weitere Verbindlichkeiten bestehen mit 567 TEUR für abzuführende Umsatzsteuern, mit 288 TEUR aus dem Verkauf von Liegenschaften und mit 157 TEUR für Verwaltungsgebühren. Zusätzlich werden 61 TEUR Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen und 27 TEUR Verbindlichkeiten für die Rücknahme von Fondsanteilen ausgewiesen.

Rückstellungen bestehen für die Instandhaltung von Gebäuden (3,6 Mio. EUR), für die Besteuerung der Mieterträge (906 TEUR), für steuerliche Kosten (60 TEUR), für Prüfungskosten (50 TEUR) und für latente Steuern (1,6 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.

Sicherungsgeschäfte des INTER ImmoProfil zum 30. September 2020

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)	47.400	50.900			
Offene Devisentermingeschäfte zum Stichtag					
Britische Pfund (GBP)		27.200	29.998.996,35	+ 624.737,04	21,5
Summe			29.998.996,35	+ 624.737,04	21,5

Zur Bewertung wurden die Devisenterminkurse vom 29. September 2020 herangezogen.

Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon aus Negativzinsen)		-87.471,28	-87.471,28
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)		2.893,87	922,26
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)		408.072,26	112.418,46
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		8.905.005,85	1.538.313,39
Summe der Erträge			9.228.500,70
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1. a) Betriebskosten	1.961.396,13		
1. b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	3.214.039,33	844.825,16	
1. c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	299.237,83	89.697,48	
1. d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	335.995,73	79.938,60	
		5.810.669,02	
2. Inländische Steuern		-21.201,26	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		279.705,37	294.277,37
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		345.311,79	296.494,51
5. Verwaltungsvergütung		1.672.000,00	
6. Verwahrstellenvergütung		29.583,41	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		57.522,60	
8. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung (davon Kosten externe Bewerter		144.474,71	32.996,81)
		107.520,06	
Summe der Aufwendungen			8.318.065,64
III. Ordentlicher Nettoertrag			910.435,06

Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag	910.435,06
IV. Veräußerungsgeschäfte	
1. Realisierte Verluste	
a) aus Immobilien	357.000,00
b) aus Devisentermingeschäften (davon in Fremdwährung)	752.193,02 752.193,02
	1.109.193,02
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-1.109.193,02
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	13.627,93
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-185.130,03
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	9.103.883,40
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	2.000.757,88
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.103.125,52
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres	6.917.995,49

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

Die Negativverzinsung führte zu negativen Zinserträgen in Höhe von 85 TEUR.

Die sonstigen Erträge stammen unter anderem aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von 344 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien reduzierten sich im Geschäftsjahr 2019/2020 um 108 TEUR auf 8.905 TEUR (im Vorjahr 9.013 TEUR).

Die Bewirtschaftungskosten erhöhten sich um 898 TEUR auf 5.811 TEUR. Sie bestehen aus 1.961 TEUR nicht umlagefähigen Betriebskosten, 3.214 TEUR Instandhaltungskosten, 299 TEUR Kosten der Immobilienverwaltung und aus 336 TEUR sonstigen Bewirtschaftungskosten.

Bei inländische Steuern ergab sich eine Erstattung von 21 TEUR aus der Körperschaftsteuer auf die im Inland erzielten Immobilienerträge.

Die Position „Ausländische Steuern“ besteht aus 280 TEUR Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte.

Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 345 TEUR (im Vorjahr 410 TEUR) sind für die Teilfinanzierung von Immobilien angefallen.

Die Verwaltungsvergütung und die Verwahrstellenvergütung wurden innerhalb der durch § 13 BAB bestimmten Grenzen bemessen. Vergütungen gemäß § 13 Absatz 1 b) BAB nahm die Gesellschaft nicht in Anspruch.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 58 TEUR für Jahresberichte, Halbjahresberichte und für die Prüfung des Fonds angefallen.

Kosten externer Bewerter wurden in Höhe von 108 TEUR an Sachverständige gezahlt.

Aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 910 TEUR ergibt sich unter Berücksichtigung der realisierten Verluste aus Immobilien von 357 TEUR, der realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften von 752 TEUR und des Ertragsausgleichs von 14 TEUR ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von –185 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 7.103 TEUR beinhaltet die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne von 9.104 TEUR und die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste 2.001 TEUR.

Der Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge, der vom Anteilhaber 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 7.103 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 6.918 TEUR.

Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	5.887.398,96	2,40
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-185.130,03	-0,08
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	469.600,00	0,19
2. Vortrag auf neue Rechnung	4.007.482,93	1,64
III. Gesamtausschüttung¹⁾		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	1.225.186,00	0,50

¹⁾ Basis: 2.450,372 ausgegebene Anteile

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

Der Vortrag des Vorjahres wurde in Übereinstimmung mit der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung mit 2,40 EUR/Anteil übernommen.

Aus dem Vortrag von 5.887 TEUR und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von -185 TEUR werden nach Abzug von 470 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 4.007 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 15. Dezember 2020 werden an die Anleger 1.225 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 0,50 EUR.

Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögen am Beginn des Geschäftsjahres		141.772.707,01
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 2.027.545,60
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	- 2.059.372,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene beziehungsweise zurückgenommene Anteile	31.827,20	
2. Mittelabfluss (netto)		- 6.873.219,02
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	2.693.619,65	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 9.566.838,67	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		- 13.627,93
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		- 237.934,49
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.917.995,49
davon nicht realisierte Gewinne	9.103.883,40	
davon nicht realisierte Verluste	- 2.000.757,88	
II. Wert des Sondervermögen am Ende des Geschäftsjahres		139.538.375,46

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 ANK 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 29.999 TEUR besteht gegenüber dem Vertragspartner UniCredit Bank AG, München.

Im Zusammenhang mit Derivaten wurden von Dritten keine Sicherheiten gewährt.

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

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:	56,95 EUR / Anteil
Umlaufende Anteile:	2.540.372 Stück

Angabe der Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Externe Bewerter

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

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

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

Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten

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

Bankguthaben

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 2019/2020: 1,37 %

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	357.000,00	0,26
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	0,00	0,00)
Bei Verkäufen von Immobilien	357.000,00	
(davon Gebühren und Steuern	0,00)	
(davon sonstige Kosten	357.000,00)	

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

Transaktionsabhängige Vergütung in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens (NAV): 0,26 %

Bei den Transaktionskosten handelt es sich um nachträglich angefallene Kosten für Transaktionen aus früheren Geschäftsjahren.

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 133 TEUR zu.

Rücknahmeabschläge wurden nicht berechnet.

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstigen Erträge sind in Höhe von 408 TEUR angefallen. Diese bestehen in Höhe von 344 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019

Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung:	8.843 TEUR
davon feste Vergütung:	6.478 TEUR
davon variable Vergütung:	2.365 TEUR

Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	1.052 TEUR
davon Führungskräfte:	1.052 TEUR
davon andere Risktaker:	0 TEUR

Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	80
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:	130,1 %

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	125,3 %

München, den 11. Dezember 2020

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 2019 bis zum 30. September 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 11. Dezember 2020

Deutsche Baurevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den INTER ImmoProfil

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von 0,50 EUR je Anteil erfolgt am 15. Dezember 2020.

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 2020

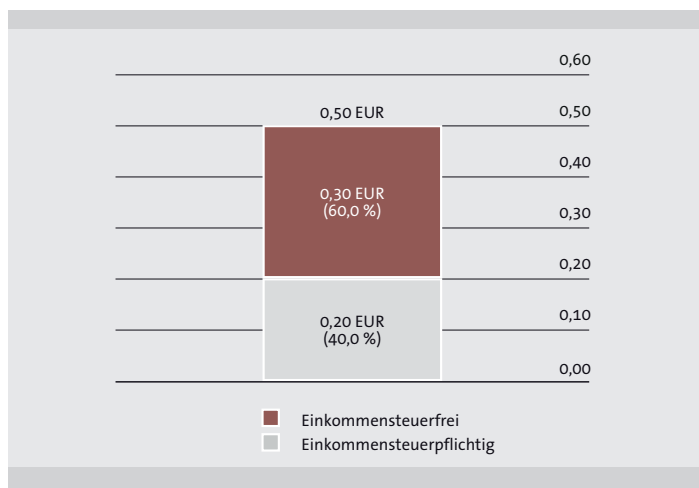
	Für Anteile im Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger EUR
Ausschüttung je Anteil	0,5000	0,5000	0,5000
Davon steuerfreier Anteil 60 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	0,3000	0,3000 ¹⁾	0,3000 ¹⁾
steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,2000	0,2000	0,2000

Hinweis: Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018 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 2018 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	0,2000
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0500

Steuerliche Betrachtung der Ertragsausschüttung des INTER ImmoProfil am 15. Dezember 2020 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 2. Januar 2020 0,07 Prozent.

Der Basisertrag des INTER ImmoProfil für 2020 wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises je Anteil zum 2. Januar 2020 mit 70 % von 0,07 % d. h. 54,49 EUR/Anteil \times 70 % \times 0,07 % = 0,0267 EUR/Anteil.

Nachdem die für den 15. Dezember 2020 vorgesehene Ausschüttung von 0,50 EUR/Anteil über dem errechneten Basisertrag von 0,0267 EUR/Anteil liegt, beträgt die Vorabpauschale 2020 für den INTER ImmoProfil 0,00 EUR/Anteil.

Ergebnis: Für 2020 bzw. zum 2. Januar 2021 ist 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 2020 bei Wiederanlage der Ausschüttung 4,9 Prozent. Über den Zeitraum von drei Jahren erzielte der INTER ImmoProfil eine Wertentwicklung von 8,0 Prozent,

über fünf Jahre von 28,9 Prozent und über zehn Jahre von 33,1 Prozent.

Seit Auflegung des Fonds am 18. März 1998 konnte dieser eine Wertentwicklung von insgesamt 117,2 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

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 31.12.2019: 5.500 TEUR
Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2019: 7.456 TEUR

Geschäftsführung

Claus P. Thomas, Vorsitzender,
München

Isabella Chacón Troidl,
München

Loïc Niederberger, bis 31. Dezember 2019,
München

Nicole Arnold, seit 1. Januar 2020,
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

Dominique Jones, bis 29. Januar 2020,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Issy-les-Moulineaux/Frankreich

Juliette Brisac, seit 19. Februar 2020,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Issy-les-Moulineaux/Frankreich

Liselotte Hjorth, bis 30. September 2020,
Betriebswirtin,
Königstein

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

Dr. Claudia Seibel, bis 30. September 2020,
Rechtsanwältin,
Frankfurt am Main

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

Externe Bewerter

Stefan Wicht, bis 31. Januar 2020,
Diplom-Ingenieur, Architekt,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Matthias Heide, bis 30. April 2020,
MRICS, Diplom-Ingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Essen

Andreas Weinberger, bis 30. April 2020,
MRICS, Diplom-Ingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Michael Post, seit 1. Februar 2020,
Diplom-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

Christoph Engel, seit 1. Mai 2020,
Diplom-Kaufmann,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Tobias Neuparth, seit 1. Mai 2020,
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 31.12.2019: 117,2 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG
am 31.12.2019: 1.035,0 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

