

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31.03.2023

**BNP PARIBAS
MACSTONE**

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

des BNP Paribas MacStone

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	Vorjahr: 31.03.2022	Stand: 31.03.2023
Fondsvermögen in Mio. EUR	24,1	23,4
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	26,5	25,7
direkt gehaltene Fondsobjekte	1	1
Fremdfinanzierungsquote in %	27,9	28,7
Vermietungsquote in %	100,0	100,0
Ankäufe im Berichtszeitraum	0	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0	0
Netto-Mittelzuflüsse in Mio. EUR	0,4	0
Anlageerfolg ¹ im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres in %	0,7	-2,4
Anlageerfolg ¹ 1 Jahr in %	1,6	-1,6
Anlageerfolg ¹ seit Fondsaufgabe am 08.06.2020 in %	4,2	2,5
Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR	25,70	24,84
Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR	26,99	26,08
Wertpapier-Kennnummer (WKN)		A2DP6Y
International Securities Identification Number (ISIN)		DE 000A2DP6Y8

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.

INHALT

TÄTIGKEITSBERICHT

Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen	4
Anlagestrategie	5
Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten	6
Anlegerstruktur	12
Wirtschaftsumfeld	13
Kapital- und Investmentmarkt	14
Vermietungsmärkte	19
Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht	22
Rendite und Ausschüttungen	23
Immobilienportfoliomanagement	24
Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement	26
Risikomanagement und -situation	28

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Wertänderungen	38
Jahresmieterträge	38
Restlaufzeiten der Mietverträge	39
Leerstands- und Vermietungsquoten	39
Vermögensübersicht	40
Immobilienverzeichnis	41
Vermögensaufstellung	42
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	43
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	44

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Aufsichtsrat	52
Externe Bewerter, Gesellschafter, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	53

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

**Sehr geehrte Anlegerinnen,
sehr geehrte Anleger,**

auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die wesentlichen Entwicklungen und Ergebnisse des BNP Paribas MacStone im Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2023.

INFORMATION ÜBER DIE EINSTELLUNG DES VERTRIEBS VON ANTEILS- SCHEINEN UND DIE ÜBERNAHMEABSICHT SÄMTLICHER ANTEILE DER ANTEILKLASSE P AN DEM BNP PARIBAS MACSTONE DURCH DIE BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPMENT & SERVICES GMBH

Zum 14. Oktober 2022 informierte die BNP Paribas REIM Germany GmbH die Anleger, dass der Fonds BNP Paribas MacStone den Verkauf von Anteilscheinen mit sofortiger Wirkung einstellt. Parallel dazu bot die BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH mit dem in der Anlage des Schreibens beigefügten Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) allen Anlegern des BNP Paribas MacStone an, sämtliche Anteile der Anteilklasse P an dem Investmentvermögen BNP Paribas MacStone zu erwerben. Das Übernahmeangebot war bis zum 16. Januar 2023



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

befristet. Der Preis für das Angebot betrug 26,74 EUR je Anteil. Das Übernahmeangebot wurde zum Schlußtag 23. Januar 2023 mit Valuta 27. Januar 2023 abgewickelt.

Aufgrund der kurzen Laufzeit und der damit einhergehend geringen Chance, den gezahlten Ausgabeaufschlag zu erwirtschaften, hat BNP entschieden, auf den tatsächlichen Anteilwert einen freiwilligen Aufschlag in Höhe von 5,0 Prozent auszuführen. Der Preis von 26,74 EUR je Anteil entspricht somit dem Anteilwert zum 30. September 2022 von 25,92 EUR je Anteil abzüglich der dem Anleger am 15. Dezember 2022 zugeflossenen Ausschüttung von 0,45 EUR je Anteil. Auf den Betrag von 25,47 EUR je Anteil wird das Aufgeld von 5,0 Prozent summiert.

Die Hintergründe dieser Übernahmeabsicht sind im Jahresbericht zum 30. September 2022 nachzulesen.

Die Einstellung des Verkaufs von neuen Anteilscheinen sowie das abgelaufene Übernahmeangebot haben keine Auswirkungen auf die Rückgabe von Anteilscheinen. Anleger können ihre Anteile weiterhin mit der entsprechenden Frist zurückgeben.

ANLAGESTRATEGIE

Aufgrund der Entscheidung der BNP Paribas REIM Germany GmbH, die Ausgabe von Anteilen an dem BNP Paribas MacStone mit Wirkung zum 14. Oktober 2022 einzustellen, kann die ursprünglich avisierte Anlagestrategie hinsichtlich des Aufbaus eines nach Nutzungsarten und Ländern breit diversifizierten Immobilienportfolios mit Fokus auf strukturelle Trends in der weiteren Entwicklung des Fonds nicht weiterverfolgt werden.

Für das Sondervermögen BNP Paribas Macstone besteht nunmehr die Ausrichtung, das einzige Objekt des Fonds über eine weiterhin hohe Vermietungsquote und damit einhergehend stabile Mieteinnahmen sowie bereits laufende Maßnahmen zur Verbesserung der Objektqualität zu stärken, um den Immobilienwert nachhaltig zu sichern.

Das bildet die Grundlage zur Einleitung des geplanten Verkaufsprozesses, wenngleich eine Veräußerung über oder unter dem im Anteilwert berücksichtigten Verkehrswert derzeit noch nicht absehbar ist.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

UMFASSENDE EINBINDUNG VON NACHHALTIGKEITASPEKTEN

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 gute Unternehmensführung gehören ebenfalls dazu. Ein ganzheitliches ESG-Management steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

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 sind maßgebend bei der Messung der Nachhaltigkeit und der gesellschaftlichen Auswirkungen einer Investition. Unser ESG-Management verpflichtet sich nicht nur dem Umweltschutz, sondern umfasst beispielsweise auch den Umgang eines Unternehmens mit seinen Mitarbeitern und Stakeholdern.

Mit der EU-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 schrittweise die konkrete Umsetzung in Kraft.

Um eine langfristige Werterhaltung, Marktfähigkeit und nachhaltige Ausrichtung der Vermögenswerte des Fonds zu gewährleisten, hat sich der BNP Paribas MacStone eine nachhaltige Investment- und Anlagestrategie gegeben. Mit Erteilung der entsprechenden Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) qualifiziert sich der BNP Paribas MacStone seit dem 1. Oktober 2021 als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung, da gemäß seiner Anlagestrategie ökologische Merkmale berücksichtigt werden. Die Transparenzpflichten der EU Sustainable Finance Disclosure Regulation („Offenlegungs-VO“) werden für das Finanzprodukt erfüllt.

Durch die nachhaltige Anlagestrategie wird neben der wirtschaftlichen auch die ESG-Performance regelmäßig gemessen und bewertet. BNP Paribas REIM betrachtet ein ganzheitliches Asset- und Fondsmanagement im Sinne der Nachhaltigkeit als wichtige Voraussetzung für den langfristigen wirtschaftlichen Werterhalt.

Im folgenden Abschnitt wird die nachhaltige Anlagestrategie des Alternative Investment Fund („AIF“) detailliert erläutert.

Transparenz in vorvertraglichen Informationen und regelmäßigen Berichten bei Finanzprodukten mit denen ökologische Merkmale beworben werden

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologische nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen.

Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung. Es ist nicht beabsichtigt, dass der AIF in fossiles Gas und/oder kernenergiebezogene Aktivitäten investiert.

Die ökologischen Merkmale werden auf Basis eines von der Gesellschaft entwickelten Analyse-Tools, einem „ESG-Grid“, bewertet. Dieses ESG-Grid umfasst insgesamt fünf Hauptkategorien in dem Segment Umwelt, die jeweils über mehrere Sub-Kriterien operationalisiert werden. Aus der Summe der für die Sub-Kriterien erzielten Punkte ergibt sich eine Punktzahl für die jeweilige Hauptkategorie. Der individuelle Punktwert je Immobilie errechnet sich dann aus den gewichteten Summenwerten über alle Kategorien hinweg, wobei der Punktwert mindestens 0 und maximal 100 beträgt.

Der Kriterienkatalog des „ESG-Grid“ kann von der Gesellschaft an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

HAUPTKATEGORIE	SUB-KRITERIEN
Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase	Wärmedämmung des Gebäudes (Wände, Fenster, Dach); technische Systeme (Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung); Kühlmittel, Treibhauspotenzial; Wartung der technischen Ausstattung; Verbrauchsüberwachung, Überprüfung der Energieeinsparungen; Verbrauchshistorie; tatsächliche Energieeinsparungen; Zähler für Energieverbräuche; Berichte zum Energieverbrauch; erneuerbare Energien
Verschmutzung	Boden- und Grundwasserschutz (Ausschlusskriterien); Boden- und Grundwasserschutz (basierend auf ESA Phase I & II); Vorkommen von Materialien mit Asbest (Ausschlusskriterien); Asbest/mögliche Maßnahmen; Vorkommen von Bleifarbe (Ausschlusskriterium); Blei/mögliche Maßnahmen
Wassermanagement	Funktion der bestehenden Rohrleitungen/Installationen; vorhandene Wasserzähler; Nutzung von Regenwasser; Wasserverlust
Abfallmanagement	Raum zum Trennen und Aufbewahren von Abfallstoffen; Sammelstellen für getrennte Abfälle beim Verbraucher (Gewerbe); Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen (Gebäudeinstandhaltung); Abfallsammelkreislauf getrennt von der sonstigen Gebäudenutzung; zusätzlicher Rahmen für die Begrenzung der Abfallmenge/Recycling
Umweltlabel/-zertifikat	Umweltzertifizierung des Gebäudes

Voraussetzung für den Ankauf einer Immobilie bzw. Immobiliengesellschaft ist grundsätzlich ein Punktwert von mindestens 25/100 zum Ankaufszeitpunkt, soweit durch die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs oder weiterer von der Gesellschaft identifizierter geeigneter Maßnahmen ein Punktwert von 65/100 innerhalb von drei Jahren nach Ankauf erzielt werden kann. Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 1. Oktober 2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie

Anlageziel des Fonds ist es, dass laufend bis zu 40 Prozent des Gesamtwertes aller vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften einen Punktwert von mindestens 65/100 nach vorstehendem ESG-Grid erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Für Immobilien mit einem Punktwert größer als 65/100 ist die Zielsetzung, den Punktwert von 65/100 mindestens zu halten, unabhängig davon, ob der Punktwert bereits beim Ankauf oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde. Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 65/100 verfolgt der Fonds einen „Best-in-Progress“-Ansatz, das heißt, bei Ankauf wird ein Drei-Jahres-Aktionsplan auf

Basis des vom externen Dienstleister definierten Maßnahmenkatalogs oder weiterer von der Gesellschaft identifizierter geeigneter Maßnahmen erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern.

Nach Ablauf dieses Drei-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine erneute Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans. Dabei zielen die unter der Hauptkategorie „Energie, Kohlenstoff, Treibhausgas“ zusammengefassten Sub-Kriterien insbesondere auf die Energiebilanz bzw. die mögliche Klimaschädlichkeit einer Immobilie ab. Die Aspekte Zähler/Zwischenzähler, Verbrauchsüberwachung und Verbrauchshistorie stellen diesbezüglich die Voraussetzung zur effizienten Messung und damit Analyse der Gebäudeverbräuche dar.

Der Status quo der baulichen Standards wird vor allem über die Qualität und das Alter der Gebäudeisolierung, die Energieeffizienz der technischen Systeme, die Emission von Treibhausgasen bei der Gebäudekühlung (festgelegte Grenzwerte) sowie das Vorhandensein von erneuerbaren Energien am Gebäude (u. a. Photovoltaik, Solarthermie) erfasst. Zudem wird das aktuelle Gebäudemanagement bewertet: die Wartung technischer Anlagen, das Vorhandensein von Energieanalysen/-berichten mit entsprechenden Handlungsempfehlungen sowie erfolgte Energieeinsparungen im Vergleich zu Referenzwerten. Dementsprechend bestehen mögliche Maßnahmen zur Gebäudeoptimierung hinsichtlich der Energiebilanz bzw. der möglichen Klimaschädlichkeit einer Immobilie auf allen Ebenen: Schaffung der Voraussetzungen zur effizienten Messung und damit Analyse sowie konkrete Umsetzung zur Energieoptimierung durch Wartung, Rahmenkonzepte, bauliche Maßnahmen oder Einsatz von erneuerbaren Energien.

Die Hauptkategorie „Verschmutzung“ beinhaltet zum einen mögliche Ausschlusskriterien bei schwerwiegenden nicht behebbaren Belastungen, zum anderen werden das Vorhandensein und die Qualität einer Umweltprüfung der Immobilie sowie das Ausmaß einer möglichen Verschmutzung insbesondere betreffend Boden, Asbest und Blei bewertet. Eine mögliche Maßnahme beinhaltet die Beauftragung einer derartigen Umweltprüfung (insofern beim Ankauf nicht vollumfänglich erfolgt bzw. neue Erkenntnisse gewonnen werden) und gegebenenfalls die Einleitung entsprechender Maßnahmen zur Beseitigung von Belastungen.

Die Hauptkategorie „Wassermanagement“ betrachtet die Qualität und den Zustand der Installationen, das Vorhandensein von Wasserzählern/Zwischenzählern, die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung sowie das Vorhandensein eines automatisierten Kontrollsystems zur Identifikation von Wasserverlust. Somit beinhalten mögliche Maßnahmen beispielsweise Investitionen in zusätzliche Wasserzähler oder die Gebäudeausstattung, um entweder die Grundlage für eine Verbrauchsanalyse/-überwachung zu legen oder daran anknüpfend den Wasserverbrauch zu optimieren.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Die Hauptkategorie „Abfallmanagement“ bewertet die bestehende Infrastruktur zur Mülltrennung (Raum mit entsprechender Ausstattung zur Mülltrennung, Sammelstellen zur Mülltrennung v.a. bei gewerblicher Nutzung, Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen, die mit der Gebäudeinstandhaltung zusammenhängen, wie u.a. Lampen, Filter), wobei der Abfallsammelkreislauf ohne negative Auswirkung auf die eigentliche Gebäudenutzung sein sollte und die Konzepte zur Müllbegrenzung bzw. Kompostierung. Somit können Verbesserungsmaßnahmen sowohl bei der Erstellung von Konzepten und entsprechender Aufklärung der Mieter als auch bei baulichen Maßnahmen (z.B. Schaffung/Einrichtung von Räumen, Entsorgungsschächten) ansetzen.

Zudem wird im „ESG-Grid“ noch berücksichtigt, ob eine „Umweltzertifizierung“ nach BREEAM In-Use, LEED-EBOM oder vergleichbar vorliegt; eine geeignete Verbesserungsmaßnahme wäre dementsprechend die Vorbereitung und Durchführung einer Umweltzertifizierung.

Ergebnis des „ESG-Grids“ auf Ebene der einzelnen Immobilien sowie des Portfolios

Unter Berücksichtigung der gewichteten Summenwerte der einzelnen Hauptkategorien ergibt sich auf Ebene der Immobilie folgender Punktwert:

München, Bold Hotel	Punktwert
Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase	51
Verschmutzung	4
Wassermanagement	4
Abfallmanagement	6
Umweltlabel/-zertifikat	0
Gesamt (von 100)	65

Daraus stellt sich auf Portfolioebene folgende Bewertung dar:

Name der Immobilie	Anteil am Portfolio in % des Gesamtwertes	Ergebnis „ESG-Grid“
München, Bold Hotel	100,00	Kriterien bereits erfüllt (≥65/100)

Somit erfüllen aktuell 100 Prozent aller (direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen) Immobilien des AIF in Immobilien oder Immobiliengesellschaften, die für den AIF festgelegten ökologischen oder sozialen Merkmale. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokation im Sinne dieses Abschnitts.

Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“) werden auf Ebene des AIF zum aktuellen Zeitpunkt nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitsrisiken.

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Bei der Auswahl neuer Immobilieninvestitionen berücksichtigt die Gesellschaft eine Reihe von ESG-Kriterien, die implizit die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen. Diese Kriterien wurden ausgewählt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich abzudecken. In Bezug auf die einzelne Immobilie wird anhand eines ESG-Grids und durch die Berücksichtigung der PAI die Bewertung von wesentlichen ESG-Risiken und -Chancen vorgenommen (sofern der Fonds diese im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt). Das ermöglicht der Gesellschaft die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die einen tatsächlichen oder potenziell wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der entsprechenden Vermögensgegenstände oder ein Reputationsrisiko verursachen könnten. Dieser Ansatz gilt für alle Arten von Immobilien und deckt eine breite Palette von Kriterien ab, beispielsweise das Reputationsrisiko, wenn der Verkäufer oder die Mieter auf einer Ausschlussliste der BNPP-Gruppe stehen, Energieeffizienz, Zugänglichkeit, Umweltverschmutzung, Zertifizierung, biologische Vielfalt, Komfort und Gesundheit der Bewohner.

Weiter bewertet die Gesellschaft anhand des ESG-Grids konkrete und verbindliche Anforderungen bezüglich der nach der Anlagestrategie des AIF geförderten ökologi-

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

schen Merkmale. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Ankaufsprüfung bei (direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften) zu erwerbenden Immobilien sowie regelmäßig während der Bewirtschaftungsphase. Für Bestandsimmobilien wird die Auslastung des ESG-Grids regelmäßig (mindestens jährlich) von der Gesellschaft überprüft. Schließlich prüft die Gesellschaft im Rahmen der Ankaufsprüfung sowie regelmäßig während der Bewirtschaftungsphase die Einhaltung der zur Berücksichtigung der PAI herangezogenen Kriterien, sofern der Fonds diese im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt.

Auf Basis der vorgenommenen Bewertung der zu erwartenden Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere im Rahmen des Due-Diligence-Prozesses, kann die Gesellschaft nicht ausschließen, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die zu erwartende Rendite des Sondervermögens auswirken. Trotz der Einbeziehung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen durch die Gesellschaft ist denkbar, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios und damit die Rendite des Sondervermögens beeinflussen.

ANLEGERSTRUKTUR

Der Fonds BNP Paribas MacStone hat bis zum Stichtag 31. März 2023 ausschließlich Anteile der Anteilklasse P ausgegeben.

Zum 14. Oktober 2022 veröffentlichte BNP Paribas REIM Germany GmbH eine Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen und die Übernahmeabsicht sämtlicher Anteile der Anteilklasse P an dem BNP Paribas MacStone durch die BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH.

Die Frist zur Annahme des Angebots lief bis zum 16. Januar 2023.

Per 31. März 2023 werden 97,7 Prozent aller Fondsanteile durch die BNP Paribas Real Estate Property Development & Service GmbH gehalten.

Eine Aufgliederung der bisherigen Anlegerstruktur der Vertriebspartner ist nicht möglich, da uns die erforderlichen Informationen aufgrund des Bankgeheimnisses nicht vorliegen.

WIRTSCHAFTSUMFELD

Die europäische Wirtschaft war im Jahr 2022 mit Herausforderungen durch die Nachwirkungen der COVID-19 Pandemie sowie drastischen Preissteigerungen, insbesondere infolge des Angriffskriegs Russlands seit Februar 2022 auf die Ukraine, konfrontiert. So notierten die Gas- bzw. Stromgroßhandelspreise zu ihrem Hochpunkt im Oktober 2022 bei +225 Prozent bzw. +88 Prozent¹ über ihrem Wert bei Kriegsbeginn im Februar 2022. Ebenfalls erreichte die Inflation mit 11,5 Prozent (ggü. Vorjahresmonat)² ihren Höchstwert im Oktober und lag im Jahresdurchschnitt bei 9,2 Prozent. Diese erhöhte finanzielle Belastung für Unternehmen und dadurch resultierende Anstiege der Erzeugerpreise (insbesondere in energieintensiven Sektoren wie der Chemieindustrie) belasteten das produzierende Gewerbe.

¹ Energiemonitor, ZEIT ONLINE, „Die wichtigsten Daten zur Energieversorgung – täglich aktualisiert“, <https://www.zeit.de/wirtschaft/energiemonitor-deutschland-gaspreis-spritpreis-energieversorgung>, abgerufen am 31.03.2023.

² Eurostat (online data code: PRC_HICP_MANR).

VERÄNDERUNG BRUTTOINLANDSPRODUKT IN %



Quellen: BNP Paribas Eco Pulse March 2023, Eurostat Datenbank (TEC00115).

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Nach Initiierung verschiedener signifikanter öffentlicher und privater Gegenmaßnahmen gaben zum Schlussquartal 2022 mit zunehmender Zuversicht, eine Gasmanngelage abwehren zu können, die Energiepreise wieder deutlich nach. Eine ähnliche Dynamik zeigte sich bei den Materialengpässen, welche sich in den letzten Monaten des Jahres wieder etwas entspannten.³ Dieser Trend setzte sich 2023 bisher fort.

Im dritten Jahr in Folge waren die europäischen Regierungen gezwungen, mit großen Konjunkturpaketen die Wirtschaft zu stützen. Um den Kaufkraftverlust durch die hohen Preissteigerungsraten abzumildern, nutzten die Staaten ein breites Spektrum an Maßnahmen. Darunter Einmalzahlungen an die Bürger, die Senkung von Steuersätzen auf Energie, Tankrabatte/-Gutscheine, Preise für den öffentlichen Nahverkehr wurden teilweise stark reduziert und es wurde in manchen Staaten Gas- bzw. Strompreisdeckel eingeführt.

Trotz zahlreicher starker Belastungsfaktoren konnte die Wirtschaftsleistung der Europäischen Union (EU) 2022 um 3,5 Prozent weiter ausgebaut werden. Deutschland, das zu den Ländern zählt, welche am stärksten von den wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges betroffen sind, konnte seine Wirtschaftsleistung um 1,8 Prozent⁴ steigern. Der Arbeitsmarkt zeigte sich hierbei als wichtige Stütze und konnte den makroökonomischen Verwerfungen trotzen. Die Arbeitslosenquote nach ILO-Messung liegt zum Jahresende 2022 in der EU bei 6,1 Prozent (Deutschland: 3,0 Prozent)⁵ und damit weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Die Volkswirte der BNP Paribas erwarten für die Eurozone ein BIP Wachstum in 2023 von 0,7 Prozent (Deutschland: 0,1 Prozent) und für 2024 ein Wachstum von 0,8 Prozent (Deutschland: 0,8 Prozent)⁶.

KAPITAL- UND INVESTMENTMARKT

Kapitalmarkt

Aufgrund historisch hoher Inflationsraten war die Europäische Zentralbank (EZB) gezwungen, ihren geldpolitischen Kurs anzupassen. Zu Beginn des Jahres 2022 wurden zunächst die Netto-Anleihenankäufe reduziert bzw. beendet, gefolgt von historisch hohen Zinsschritten, beginnend im Juli 2022. Mit der Sitzung im März 2023 lag der Leitzins bei 3,5 Prozent.⁷ Die zehnjährige Bundesanleihe stieg im Jahresverlauf 2022

³ Ifo Institut, Knappheitsindikator für das Verarbeitende Gewerbe, Pressemitteilung vom 03.01.2023.

⁴ Destatis Pressemitteilung Nr. 070 vom 24.02.2023.

⁵ Eurostat, Datenbank, (Online code: UNE_RT_M).

⁶ BNP Paribas, Eco Pulse March 2023.

⁷ Europäische Zentralbank, Monetary Policy Statement 16.03.2023.

kontinuierlich an und notierte Ende März 2023 bei 2,4 Prozent⁸. Das stellt einen Anstieg um knapp 260 Basispunkte (BP) im Vergleich zu Ende 2021 dar. Wie die EZB waren auch andere großen Notenbanken wie die Federal Reserve und die Bank of England durch hohe Verbraucherpreisanstiege in ihren Währungsräumen zum Handeln gezwungen. So wurde der Zinskorridor in den USA auf 4,75–5,00 Prozent⁹ gehoben und in Großbritannien liegt der Basiszinssatz bei 4,25 Prozent¹⁰. Die heterogenen sowie zeitlich versetzten Anpassungen der Notenbanken führten im Jahresverlauf 2022 zu einer starken Abwertung des Euros gegenüber dem US-Dollar. Zum Jahreswechsel konnte durch ein steigendes Zinsumfeld im Euroraum, das Aufhellen der Konjunkturaussichten in Europa sowie eine Verlangsamung der Wirtschaftsdynamik in den USA die europäische Währung wieder etwas an Boden gutmachen.

Investmentmarkt

Mit der Unsicherheit über das neue Preisniveau sowie dessen Anpassungspfad, konjunkturelle Unsicherheiten und eine rechnerische Überallokation in Immobilien infolge der Aktienmarkt-Baisse in 2022 kam es insbesondere im vierten Quartal 2022 zu Zurückhaltung in der Transaktionsaktivität. Deutschlandweit wurden 2022 54,1 Mrd. EUR¹¹ in kommerzielle Immobilien investiert, was einen Rückgang von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr darstellt. Europaweit wurden ca. 248 Mrd. EUR¹² und damit 14 Prozent weniger in Immobilien investiert als im Vorjahr.

Weiterhin repräsentieren **Büroimmobilien** die liquideste Assetklasse. Mit 22 Mrd. EUR¹³ Transaktionsvolumen in Deutschland (Europa: 90 Mrd. EUR¹⁴) konzentrierte das Segment 41 Prozent (Europa: 36 Prozent) des allokierten Volumens in Deutschland auf sich. Mit dem Anstieg des Zinsniveaus im Jahresverlauf 2022 stiegen die Finanzierungskosten signifikant an und übten starken Aufwärtsdruck auf die Spitzenrenditen aus. So stieg die Büros Spitzenrendite in Deutschland um 80 BP und lag zum Jahresende bei 3,20 Prozent. Die teuersten Märkte sind weiterhin München und Berlin, gefolgt von Hamburg und Köln mit jeweils 3,30 Prozent. Die europäischen Gateway-Märkte¹⁵ durchliefen ebenfalls Renditekorrekturen im Jahr 2022. Zum Ende des vierten Quartals lagen die Büros Spitzenrenditen in einer Spanne zwischen 30 BP und 85 BP über dem Niveau von Ende 2021. Für Europas liquideste Märkte, Paris und London, wurden Spitzenrenditen von 3,00 Prozent bzw. 3,85 Prozent ausgewiesen.

⁸ Bundesbank Datenbank, 31.03.2023.

⁹ Federal Reserve, Pressemitteilung vom 22.03.2023.

¹⁰ Bank of England, Pressemitteilung vom 23.03.2023.

¹¹ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Investmentmarkt Deutschland.

¹² BNP Paribas Real Estate, Europe – CRE 360 report – February 2023.

¹³ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Büro-Investmentmarkt Deutschland.

¹⁴ BNP Paribas Real Estate, Europe – CRE 360 report – February 2023.

¹⁵ Amsterdam, Barcelona, Brüssel, London City, Paris, Helsinki, Luxembourg, Madrid, Mailand, Rom.

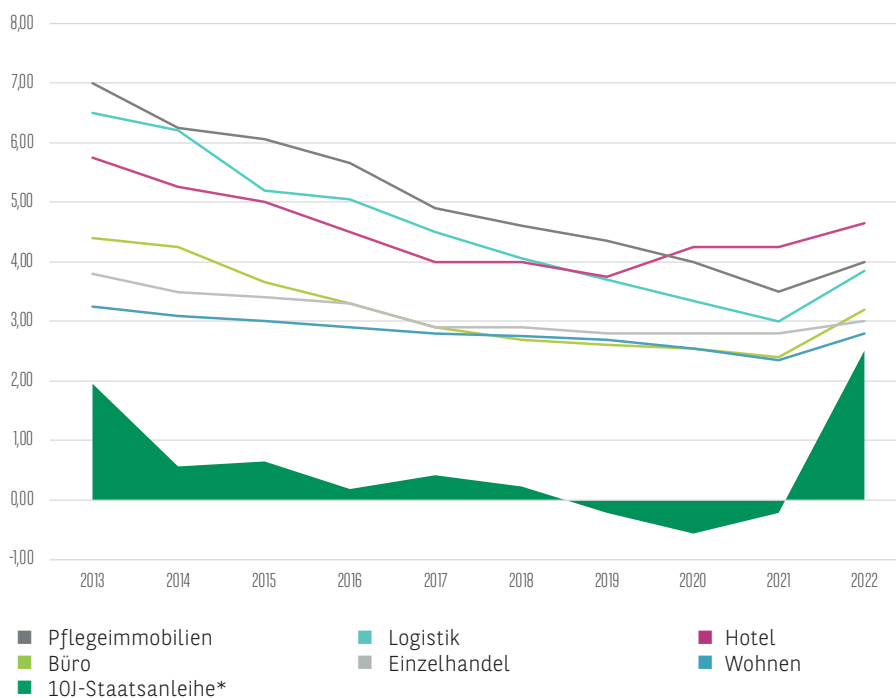
TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Logistikimmobilien setzten mit knapp 10,1 Mrd. EUR¹⁶ Transaktionsvolumen eine neue Bestmarke und repräsentieren mit einem Umsatzanteil von 19 Prozent die zweitbegehrteste Assetklasse in Deutschland. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis konnte mit 3 Prozent leicht übertroffen werden. Jedoch ist die Investitionstätigkeit zum Schlussquartal stark eingebrochen, sodass ca. 87 Prozent des Investitionsvolumens in den ersten drei Quartalen erzielt wurden. Die Spitzenrenditen gaben infolge des Zinsanstieges in den Top-Standorten seit Jahreswechsel um 85 Basispunkte nach und liegen nun bei 3,85 Prozent. Eine ähnliche Dynamik findet sich auf der europäischen Ebene. Während zum dritten Quartal ein neuer Rekord gesetzt wurde, führte der deutliche Rückgang im Schlussquartal (-70 Prozent im Vergleich zu Q4/2021) zu einem Rückgang für das Gesamtjahr von 21 Prozent auf 54,2 Mrd. EUR.¹⁷ Die Spitzen-

¹⁶ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Logistik-Investmentmarkt Deutschland.
¹⁷ BNP Paribas Real Estate, Europe - CRE 360 report - February 2023.

SPITZENRENDEITERLAUF IN DEUTSCHLAND IN %



* Jahresendwerte

Quellen: BNP Paribas Real Estate, CBRE, Bundesbank.

rendite gab im europäischen Schnitt¹⁸ um 60 BP nach und lag bei 4,20 Prozent. Die stärkste Dekompression zeigte London (+175 BP; 4,75 Prozent), gefolgt von Madrid (+115 BP; 4,85 Prozent). In Paris korrigierte die Spitzenrendite um 60 BP im Jahresverlauf und wurde zu Ende 2022 bei 3,70 Prozent ausgewiesen.

Weiterhin mit starkem Fokus auf lebensmittelbezogene Objekte und gut funktionierende sowie verkehrsgünstig angebundene Fachmarktzentren erzielten **Einzelhandelsimmobilien** in Deutschland ein Investitionsvolumen von knapp 9,4 Mrd. EUR.¹⁹ Das Vorjahresergebnis wurde damit übertroffen (+7 Prozent), das langfristige Mittel jedoch weiterhin deutlich verfehlt. Auch wenn die Stimmung sich etwas aufhellte, spiegelt das Volumen die anhaltende Zurückhaltung der Investoren, insbesondere seit Ausbruch der Pandemie, wider. In den deutschen Top-Märkten zeigte sich eine stärkere Investitionsdynamik und das Vorjahresergebnis konnte um 23 Prozent übertroffen werden. Dieses Ergebnis ist überwiegend auf die hohe Aktivität in Berlin, Hamburg und München zurückzuführen. Die Spitzenrenditen bewegen sich seit 2019 seitwärts mit moderatem Anstieg um 20 BP im Jahr 2022 auf 3,0 Prozent. In den europäischen Märkten korrigierte die Spitzenrendite für Highstreet-Objekte im Durchschnitt eben-

¹⁸ Amsterdam, Berlin, Brüssel, London, Paris, Dublin, Frankfurt am Main, Hamburg, Lissabon, Luxemburg, Madrid, Mailand, München, Prag, Wien und Warschau.

¹⁹ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Retail-Investmentmarkt Deutschland.



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

falls um 20 BP auf 3,60 Prozent.²⁰ Fachmarktzentren (Fachmärkte) verzeichneten deutschlandweit einen Anstieg der Spitzenrendite auf 4,20 Prozent (4,80 Prozent).

Die Investitionsaktivität in deutsche **Hotels** ist seit 2020 belastet. Das allokierte Volumen in diesem Segment unterschritt das Vorjahresergebnis um knapp ein Viertel. Der Umsatzanteil beträgt mit 1,9 Mrd. EUR²¹ lediglich 3,5 Prozent des Gesamtmarktes. Gegensätzlich zu den anderen Nutzungsarten wurden knapp 60 Prozent des Kapitals in der zweiten Jahreshälfte investiert, was auf ein anziehendes Sentiment deutet. Mit der ganzjährig negativen Entwicklung der Investitionsvolumina einhergehend ist der Anteil von ausländischen Investoren seit der Pandemie rückläufig. Auch europaweit wurde, unter anderem durch ein sehr schwaches Schlussquartal, mit 12,9 Mrd. EUR das Vorjahresergebnis um 12 Prozent verfehlt.

Die Investitionsaktivität hat sich für das **Wohnsegment** nach dem Rekordjahr 2021, infolge der Zinswende sowie der hohen Inflation, deutlich abgekühlt. 2022 wurden ca. 13 Mrd. EUR²² deutschlandweit investiert. Das Rekordergebnis von 2021 wurde damit um knapp drei Viertel und das langfristige Mittel um ein Drittel unterschritten. Dieses Ergebnis ist primär auf die Zurückhaltung im großvolumigen Segment zurückzuführen, da sich die Anzahl an Deals 2022 nahezu auf dem langfristigen Niveau bewegt. Der Hauptfokus der Investoren lag hierbei neuerdings, insbesondere im ersten Halbjahr 2022, auf Projektentwicklungen, worin sich der sukzessive aufgebaute Produktmangel im Bestand reflektiert. Neben den klassischen Wohnobjekten rücken Investments in alternative Wohnformen, wie Mikro- und Studentenapartments, vermehrt in den Fokus der Investoren. Die Spitzenrenditen stiegen in der zweiten Jahreshälfte weiter und notierten zwischen 2,8 Prozent und 2,9 Prozent in den Top-Märkten, erstmals wieder seit 2017.

Getrieben von dem Megatrend der demografischen Entwicklung und den konjunkturelöstesten Ausgaben für das Gesundheitswesen bieten **Gesundheitsimmobilien**, bei welchen klassischerweise Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 bis 20 Jahren abgeschlossen werden, für Investoren ein langfristig robustes Investment. Während zur Jahreshälfte mit mehr als 2 Mrd. EUR²³ allokiertem Volumen in Deutschland eine neue Bestmarke gesetzt werden konnte, kühlte sich seither die Investitionsdynamik, mitunter aufgrund erhöhter Betreiberbelastung durch die hohe Inflation, ab. Im Gesamtjahr 2022 wurden Transaktionen in Summe für 3,3 Mrd. EUR gehandelt, was einen Rückgang von knapp ein Viertel gegenüber dem Rekordjahr 2021 darstellt. Die Spitzenrenditen für Pflegeheime zeigten sich bis zur Jahresmitte robust, legten jedoch

²⁰ BNP Paribas Real Estate, Europe – CRE 360 report – February 2023.

²¹ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

²² BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Wohn-Investmentmarkt Deutschland.

²³ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Healthcare-Investmentmarkt Deutschland.

bis zum Jahresende um 50 BP auf 4,0 Prozent zu. Neben den primär betrachteten Pflegeimmobilien sowie betreuten Wohnformen steigt das Interesse an Ärztehäusern, Kliniken und medizinischen Versorgungszentren.

VERMIETUNGSMÄRKTE

Gestützt von einem robusten Arbeitsmarkt war die Vermietungsaktivität 2022 auf hohem Niveau. Der erzielte Vermietungsumsatz an Deutschlands Top-Standorten für **Büroflächen** lag mit ca. 3,4 Mio. m²²⁴ auf Vorjahresniveau. Jedoch ließen sich im vierten Quartal in der breiten Masse bereits konjunkturelle Bremsspuren erkennen. Hamburg und München konnten ihre Vorjahresergebnisse übertreffen, während die verbleibenden Top-Standorte in Deutschland Rückgänge verzeichneten. Durch eine weiterhin größtenteils angespannte Angebotsituation, insbesondere in den CBD-Lagen, stiegen die Spitzenmieten an allen Standorten zwischen 2 Prozent und 6 Prozent 2022 an. Die Leerstandsdaten sind bundesweit leicht gestiegen, notieren aber weiterhin in den meisten Top-Märkten (Berlin, München, Hamburg, Köln) unterhalb der gesunden Fluktuationsreserve von 5,0 Prozent. In den europäischen Märkten lässt sich grundlegend eine ähnliche Entwicklung festhalten, wenngleich auf einem etwas höheren Gesamtniveau. 2022 stiegen die Spitzenmieten in den europäischen Metropolen²⁵ durchschnittlich um ca. 5,7 Prozent²⁶, der Vermietungsumsatz konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum europaweit um ca. 10 Prozent gesteigert werden und der Leerstand konnte auf Vorjahresniveau gehalten werden. Insbesondere der Londoner Büromarkt beeindruckte mit einem Anstieg in der Vermietungsleistung um 45 Prozent und einer Mietsteigerung von 19 Prozent.

Die robuste Nachfrage bei **Logistikimmobilien** führte bundesweit zu einem Flächenumsatz von 8,5 Mio. m²²⁷ im Jahr 2022. Das entspricht einem Rückgang von 7 Prozent gegenüber 2021, repräsentiert aber das zweitbeste Ergebnis seit Erfassung. Bei den Anmietungen handelt es sich 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. Die Neubautätigkeit dominiert mit 65 Prozent weiterhin den Vermietungsumsatz, was einen Ausdruck für die anhaltende Flächenknappheit darstellt. Als Reaktion auf die hohe Nachfrage (vor allem nach qualitativ hochwertigen und modernen Flächen) und den Anstieg der Baukosten erhalten die Mieten weiter Aufwind. Gegenüber dem

²⁴ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Büromarkt Deutschland.

²⁵ Amsterdam, Barcelona, Brüssel, London, Paris, Luxembourg, Madrid, Mailand, Rom.

²⁶ BNP Paribas Real Estate, Europe – CRE 360 report – February 2023.

²⁷ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Logistikmarkt Deutschland.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Vorjahr verzeichneten Deutschlands Top-Märkte durchschnittlich eine Steigerung um 13,5 Prozent und in den europäischen Kernmärkten lag im Spitzensegment die jährliche Steigerungsrate bei 12,1 Prozent.²⁸

Der Flächenumsatz im **Einzelhandelssegment** in deutschen Innenstadtlagen lag mit knapp 400.000 m²²⁹ leicht unter dem Niveau der vergangenen zwei Jahre. Die Vermietungsleistung verweilte deutlich unter der Vorkrisenleistung aus 2019. Einhergehend mit der Beendigung der COVID-19-Restriktionen, welche im Zuge der Pandemie seit 2020 auferlegt worden waren, erholte sich die Passantenfrequenz 2022 und erreichte in den A-Städten nahezu das Vorkrisenniveau. Das bestätigt die teils weiterhin bestehende Anziehungskraft von 1-a-Lagen. Beachtlich ist die Konsistenz des Flächenumsatzes in Hamburg, welcher seit 2014 um sein langfristiges Niveau leicht schwankt und 2021 und 2022 dieses sogar übertraf. Ebenso ist die Vermietungsleistung in München hervorzuheben, welche mit 22.000 m² das Vorjahresergebnis um 83 Prozent und das vorpandemische Niveau³⁰ um 10 Prozent übertraf. Das Mietniveau konnte sich deutschlandweit nach Korrekturen in den vergangenen Perioden letztendlich 2022 stabilisieren.

²⁸ BNP Paribas Real Estate, Europe – CRE 360 report – February 2023.

²⁹ BNP Paribas Real Estate, In a Nustshell Q4 2022, Retail-Vermietungsmarkt Deutschland.

³⁰ Durchschnitt 2017–2019.



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

Das weiterhin zurückhaltende Investoreninteresse an **Hotels** verdeutlicht die Unsicherheiten, mit denen die Branche konfrontiert ist. Zum Jahresauftakt 2022 war der Hotelmarkt noch von der pandemischen Lage geprägt und im Jahresverlauf durch die geopolitischen Spannungen zusätzlich belastet. Erste Anzeichen auf eine schleppende Erholung zeigen die durchschnittliche Zimmerauslastung und die Anzahl der Übernachtungen in Deutschland. Im Zeitraum Januar bis November 2022 dokumentierten Hotels in den Top-Städten eine durchschnittliche Belegungsrate von ca. 59 Prozent³¹, wohingegen 2021 die Auslastung noch deutlich unter 20 Prozent lag. Die Bedeutung von inländischem und nachhaltigem Tourismus nahm infolge der Corona-Pandemie stark zu und die wieder uneingeschränkten Reisemöglichkeiten werden weitestgehend von der Bevölkerung angenommen. Die Anzahl an Übernachtungen überstieg 2022 deutschlandweit 450 Mio.³², womit die Werte aus dem Vorkrisenjahr 2019 nur noch um 9 Prozent verfehlt und das Vorjahresergebnis um 45 Prozent übertroffen wurde. Die wiedergekehrte Nachfrage sorgte für rapide Anstiege in den Hotel-Performance-Kennziffern, wodurch ein wiederkehrendes Interesse für diese Assetklasse realistisch erscheint. In Deutschland sowie auf europäischer Ebene lässt sich der verstärkte Fokus bei Tourismusaktivitäten auf Ferien- und Freizeitgebiete bzw. -Hotels erkennen. Diese bedienen die aus den zurückliegenden Jahren aufgestaute Nachfrage und konnten teilweise deutliche Steigerungen in den Zimmerpreisen durchsetzen.

Der Vermietungsmarkt für **Wohnungen**, insbesondere in den A-Städten, ist weiterhin von einem hohen Nachfrageüberhang geprägt. Die Wohnungsknappheit führte trotz zusätzlicher Belastung der privaten Haushalte durch stark steigende Lebenshaltungskosten zu weiter steigenden Durchschnittsmieten. München, Berlin und Düsseldorf verzeichneten mit 5 Prozent³³ den stärksten Anstieg gegenüber 2021, gefolgt von Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart mit jeweils 4 Prozent. Die ebenfalls stark steigenden Finanzierungs-, Errichtungs- und Grundstückskosten belasten die Bauaktivität, sodass die Flächenverfügbarkeit auch zukünftig unter den Anforderungswerten bleiben dürfte.

³¹ BNP Paribas Real Estate, At A Glance Q4 2022, Hotel-Investmentmarkt Deutschland.
³² Destatis, Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus, Fachserie 6, Reihe 7.1.
³³ ImmoScout24 (abgerufen am 27.01.2023).

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

Kurzübersicht

- Die Wertentwicklung belief sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023 auf –2,4 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 8. Juni 2020 eine Wertentwicklung von 2,5 Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 0,9 Prozent (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).
- Zum Stichtag waren 942.604,569 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Ausgabe neuer Anteilscheine wurde ab 14. Oktober 2022 eingestellt.
- Bis zur Einstellung der Ausgabe neuer Anteile wurden 229,43 EUR von Anlegern im Geschäftsjahr 2022/2023 in Anteilscheine investiert.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. März 2023 des BNP Paribas MacStone belief sich auf 23,4 Mio. EUR.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) belief sich am Stichtag 31. März 2023 auf 31,1 Mio. EUR.
- Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. März 2023 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 4,5 Mio. EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen liegt bei 19,0 Prozent.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

RENDITE UND AUSSCHÜTTUNGEN

Rendite³⁴

Im Fondsgeschäftshalbjahr 2022/2023 ist der Anteilpreis von 25,92 EUR auf 24,84 EUR gesunken. Seit Auflage am 8. Juni 2020 sank der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 24,84 EUR.³⁵

Ursächlich für den Anteilpreis ist der Verkehrswert der Liegenschaft.

Ausschüttung

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgte am 15. Dezember 2022. Sie betrug 0,45 EUR je Anteil.

³⁴ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiedieranlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiedieranlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

³⁵ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

IMMOBILIENPORTFOLIOMANAGEMENT

Käufe und Verkäufe von Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobiliengesellschaften für das Sondervermögen BNP Paribas MacStone getätigt.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

Bestandsimmobilien

In dem einzigen in Deutschland gelegenen Fondsobjekt spiegelt sich die ursprünglich avisierte Anlagestrategie des Fonds in Bezug auf Nutzungsart (Hotel) sowie Megatrends (veränderte Lebensstile) wider.

Eckdaten

Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Erwerbsdatum	08/2020
Nutzungsart	Hotel
Baujahr	2013
Mietfläche/Stellplätze	6.587 m ² / 53 Plätze 142 Zimmer
Verkehrswert	26,65 Mio. EUR

Vermietungssituation

Im Berichtszeitraum gab es eine Liegenschaft im Bestand des Fonds. Das Hotelobjekt ist vollständig und langfristig für 20 Jahre mit Verlängerungsoption an einen bonitätsstarken Hotelbetreiber vermietet. Der Mietertrag ist indexiert und mit langfristigen Sicherheiten unterlegt.

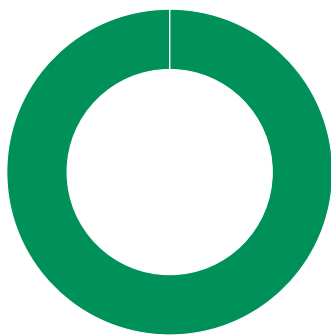
Eckdaten

Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Vermietungsquote ³⁶	100%
Laufzeit der Mietverträge	20 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ³⁷	17,8 Jahre

³⁶ Auf Basis der Bruttosollmiete.

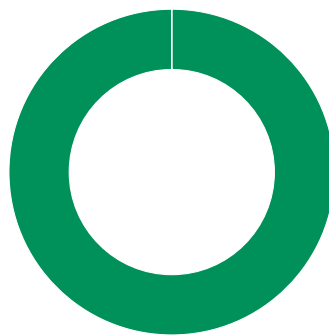
³⁷ Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

**NUTZUNGSART
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)
ZUM 31. MÄRZ 2023**



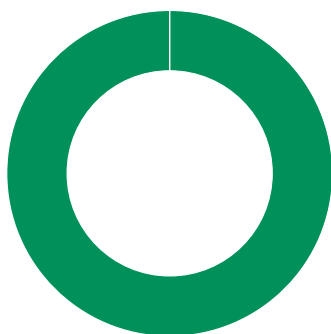
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE
ALTERSSTRUKTUR DER
FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE
NACH VERKEHRSWERTEN*
ZUM 31. MÄRZ 2023**



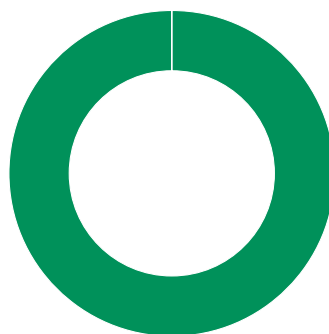
■ 5-10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
VERKEHRSWERTEN*
ZUM 31. MÄRZ 2023**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
HÖHE DER VERKEHRSWERTE*
ZUM 31. MÄRZ 2023**



■ 1 Immobilie, 25-50 Mio. EUR, 100 %

* Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. des Verkehrswerts.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Der BNP Paribas MacStone verfügte per 31. März 2023 über eine Liquidität von 4.455.720,47 EUR bzw. 19,03 Prozent des Netto-Fondsvermögens. Die Liquidität wird risikoarm ausschließlich als Bankguthaben bei Kreditinstituten gehalten.

Kreditmanagement

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) kann der offene Immobilien-Publikumsfonds BNP Paribas MacStone Kredite maximal bis zu einer Höhe von 30 Prozent des Verkehrswertes des Immobilienportfolios aufnehmen. Darüber hinaus dürfen kurzfristige Kredite bis zu einer Höhe von 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens bestehen.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Darlehen im Fonds abgeschlossen.

Gesamtübersicht der Kredite zum 31. März 2023

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	7.370	28,73
Gesamt	7.370	28,73

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 31. März 2023

	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
EUR-Kredite (Inland) 5 bis 10 Jahre	7.370	100,0
Gesamt	7.370	100,0

Währungsmanagement

Der BNP Paribas MacStone ist in EUR-Währung aufgelegt. Risiken aus der Entwicklung von Fremdwährungen zum Euro sollen vermieden werden.

Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

Liquiditätsmanagement

Analog der Immobilienanlagen soll auch die Anlage der Liquidität sicher erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die Liquidität in Bankguthaben und Festgeldern bei bonitätsstarken Bankinstituten zu halten. Zudem wird darauf geachtet, dass eine angemessene Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fonds und für mögliche Anteilscheinrücknahmen vorgehalten wird.

Am Berichtsstichtag 31. März 2023 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 4.455.720,47 EUR. Das entspricht einer Liquiditätsquote von 19,03 Prozent des Netto-Fondvermögens.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 31. März 2023 mit dem Bestand der Bankguthaben auf Seite 42 dieses Halbjahresberichtes aufgeführte Bankguthaben setzt sich hauptsächlich zusammen aus der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität von 5 Prozent des Brutto-Fondsvermögens, den aus Grundstückskäufen noch nicht vollständig geleisteten Verbindlichkeiten sowie den Mittelzuflüssen und den laufenden Mieterträgen.

Weitere Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten können aus den Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Jahresbericht entnommen werden.

Mittelzuflüsse und Netto-Fondsvermögen

Zum 14. Oktober 2022 veröffentlichte BNP Paribas REIM Germany GmbH eine Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen. Dementsprechend verzeichnete der BNP Paribas MacStone im ersten Fondsgeschäftshalbjahr 2022/23 nur einen Netto-Mittelzufluss von 229,34 EUR.

Zum 31. März 2023 belief sich das Netto-Fondsvermögen auf 23.417.086,15 EUR und der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) auf 31.087.956,45 EUR.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobiliengesellschaften getätigt.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Wertentwicklung³⁸

Im ersten Fondsgeschäftshalbjahr 2022/23 erzielte die Anlageklasse P des BNP Paribas MacStone eine Rendite berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von -2,4 Prozent. Seit der Auflage am 8. Juni 2020 verzeichnete die Anteilklasse P ein positives Anlageergebnis von kumuliert 2,5 Prozent.

Im ersten Fondsgeschäftshalbjahr 2022/23 ist der Anteilpreis von EUR 25,92 auf EUR 24,84 gesunken.³⁹

RISIKOMANAGEMENT UND -SITUATION

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist. Es ist darauf ausgerichtet, sowohl die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch den internen Investmentstandards und Weisungen der BNP Paribas-Gruppe gerecht zu werden. Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Zu Zwecken der laufenden Berichterstattung dient das quartalsweise einberufene Risikomanagement-Komitee.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt für die Gesellschaft und für jeden verwalteten Fonds über ein integriertes Risikomanagementsystem, das eine jederzeitige Identifizierung, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation sämtlicher mit der Verwaltung von Investmentvermögen verbundenen Risiken sicherstellt. Zur Identifizierung und Beurteilung aller wesentlichen Risiken setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein differenziertes Risk Mapping ein, das alle Risiken des Investmentprozesses sowie Risiken aus der Verwaltung der Sondervermögen abbildet. Zusätzlich werden alle wesentlichen Risiken anhand einer Risikobewertung je Sondervermögen quantitativ durch die Risikoverantwortlichen der Fachabteilungen quartalsweise bewertet. Die Einschätzungen der Risikoverantwortlichen werden durch den Risikomanager plausibilisiert und fließen in die Berechnung der Risikotragfähig-

³⁸ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

³⁹ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

keit der Verwaltungsgesellschaft sowie in die Beurteilung der Gesamtrisikosituation des jeweiligen Sondervermögens ein.

Für die Messung und Überwachung der finanziellen Risiken des Sondervermögens wurden in der Kapitalverwaltungsgesellschaft Kontrollen definiert, die eine effiziente Steuerung aller wesentlichen Liquiditäts-, Gegenpartei-, Marktpreis- sowie Immobilienportfolio- und Gesamtfondsrisiken eines Sondervermögens – abhängig von seinem Risikoprofil – ermöglichen. Im Zusammenhang mit diesen Kontrollen sind ein entsprechendes Limit- sowie Frühwarnsystem eingerichtet, die ein rechtzeitiges Gegensteuern ermöglichen. Dabei liegt der Schwerpunkt der Überwachung auf den definierten Kennzahlen, die die Währungsrisiken, die Zinsrisiken, die Vermietungsrisiken sowie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens abbilden. Zusätzlich werden diese Kennzahlen anhand diverser Stresstestszenarien quartalsweise überprüft, um auch außergewöhnliche Entwicklungen des Marktes abzubilden und deren Auswirkungen auf das Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie auf die Liquidität und den Anteilwert des Sondervermögens zu messen. Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsberechnung wird geprüft, inwieweit die quantifizierten Risiken einen festgelegten Anteil am Risikodeckungspotenzial auslasten.

Zusätzlich erfolgt die Überwachung der Diversifikation des Portfolios anhand der Kennzahlen zur geografischen Verteilung sowie zur Aufteilung nach Nutzungsart der Objekte des Sondervermögens. Das Monitoring der Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung gemäß der BVI-Methode⁴⁰ durch das Risikomanagement dient der unabhängigen Überwachung der Performance des Fonds.

Die operationellen Risiken werden anhand der implementierten Prozesse in allen Fachabteilungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft eliminiert bzw. – sofern nicht möglich – minimiert. Die Effektivität der eingerichteten Prozesse wird laufend durch den Risikomanager sowie weitere interne Kontrolleinheiten (Compliance, interne Revision) überwacht.

Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Investition in einen offenen Immobilienfonds birgt neben Chancen auch Risiken für den Fondsanleger. Diese Risiken werden im Allgemeinen als Investmentrisiken bezeichnet. Daneben existieren zusätzlich operationelle Risiken, die auf Ebene der Gesellschaft oder aufgrund externer Einflussfaktoren entstehen und die das Ergebnis der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen können.

⁴⁰ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen von Anteilscheinkäufen, die möglicherweise zu Verlusten führen können. Diese Risiken können auf der Liquiditätsportfolio-, Immobilienportfolio- und Gesamtfondsebene des Sondervermögens auftreten.

Nachfolgend wird auf die im abgelaufenen Geschäftshalbjahr 2022/23 des BNP Paribas MacStone wesentlichen Risikoereignisse eingegangen, wobei auch die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken berücksichtigt wird.

Adressenausfall-/Bonitätsrisiken

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsseite bestehen darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten erfüllt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und bei Bedarf einer Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren. Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko).

Das gesamte Kapital zum Ende des Berichtszeitraumes, das dem Fonds seit Auflage zugeflossen ist, wurde ausschließlich bei der BNP Paribas S. A. sowie bei der UniCredit Bank AG in Bankguthaben angelegt gehalten. Unter Betrachtung von Aufwands- und Nutzenaspekten wurde auf eine weitere Diversifizierung über mehrere Kontrahenten für die liquiden Mittel des Fonds verzichtet. Die Bonität des Kontrahenten wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als gut eingestuft werden.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mieterrisiken und Risiken seitens Zulieferern, Generalunternehmern, Verwaltern oder sonstigen Dienstleistern) bezeichnen das Risiko, dass durch den vollständigen oder teilweisen Ausfall bzw. durch eine Verschlechterung der Bonität einer Gegenpartei (z. B. Mieter oder Dienstleister) ein Verlust eintritt. Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko). Generell werden die oben genannten Faktoren durch das Risikomanagement einer regelmäßigen Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wird über Ratings international anerkannter Agenturen überwacht.

Der Mietertrag aus dem Fondsobjekt in München wird durch eine Mietsicherheit in Höhe einer Jahresmiete abgesichert.

Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben zum 31. März 2023

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens	Bankguthaben in EUR
BNP Paribas S.A.	18,45	4.321.571,18
BNP Paribas S.A., Geschäftsbereich Securities Services	0,39	91.273,16
UniCredit Bank AG	0,18	42.876,13
Gesamt	19,03	4.455.720,47

Marktpreisrisiken

Diese Risiken resultieren generell aus der Gefahr nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern in liquiden Märkten. In dem Bereich der Marktpreisrisiken fallen das Immobilienpreis-, das Zinsänderungs- und das Fremdwährungsrisiko, wobei das Immobilienpreisrisiko auch durch Markteffekte beeinflusst werden kann.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken:

Zu den physischen Risiken gehören z.B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme, Hagel etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z.B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Physische Risiken können daneben auch indirekte Folgen haben, beispielsweise den Zusammenbruch einer Lieferkette, klimabedingte Migration und auch bewaffnete Konflikte. Schließlich können die Verursacher von Umweltschäden bzw. Unternehmen, die den Klimawandel befördern, staatlich oder gerichtlich für die Folgen verantwortlich gemacht werden.

Zu den Transitionsrisiken gehören z.B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z.B. aufgrund nationaler oder internationaler Gesetzgebungen zur Erhöhung

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

der Energieeffizienz von Gebäuden. Daneben stellen sich verändernde Präferenzen von Vertragspartnern und gesellschaftliche Entwicklungen ein entsprechendes Risiko für nicht angepasste Unternehmen dar.

Weiterhin können neue Technologien bekannte Technologien verdrängen. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren. Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann das eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Ein Beispiel stellen Bußgeldzahlungen wegen hinterzogener Steuern bzw. zu Unrecht erhaltener Erstattungen dar.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft auswirken. Das resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotenziale gegeben, die beispielsweise aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an dem Sondervermögen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich beispielsweise geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene des Sondervermögens führen, indem Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

Der Investor wird auf mögliche Investmentmaßnahmen (Capex) hingewiesen, die dem Sondervermögen im für den Werterhalt und die Liquidität dieser Vermögenswerte erforderlichen Umfang entstehen könnten. Diese Aufwendungen, sofern anwendbar, senken den Ertrag der Investition und somit die an den Anleger gezahlte Rendite. Aufgrund des Charakters von Nachhaltigkeitsrisiken und bestimmten Themen wie dem Klimawandel steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die Erträge von Finanzprodukten auf langfristiger Ebene auswirken.

Immobilienpreisrisiken

Der Immobilienmarkt und seine Teilmärkte unterliegen neben Marktzyklen einer Vielzahl weiterer Einflüsse, insbesondere makro- und mikroökonomischen Trends. Diese Einflussfaktoren können zur Folge haben, dass sich die Verkehrswerte der im Portfolio repräsentierten Immobilien und damit der Inventarwert des Immobilienfonds ändern kann. Dadurch werden wiederum das Fondsvermögen und folglich der Anteilwert beeinflusst. Solche Entwicklungen können positiv und auch negativ sein, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Immobilienfonds.

Zinsänderungsrisiken / Risiken von negativen Habenzinsen

Diese Risiken bestehen allgemein in der Gefahr der Verschlechterung der Vermögens- und Ertragslage durch eine Veränderung der Zinssätze, sowohl auf der Kredit- als auch Guthabenseite.

Bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds konnte der Fonds Zinserträge in Höhe von 14.563,92 EUR generieren. Da die vorhandenen liquiden Mittel im Berichtszeitraum jedoch ausschließlich in Form von Sicht- und Termineinlagen gehalten wurden, ist das Zinsänderungsrisiko grundsätzlich als sehr moderat zu bewerten.

Auf Kreditseite ergab sich durch langfristige Kreditverbindlichkeiten mit fixer Zinsbelastung kein Zinsänderungsrisiko. Weitere Geldanlagen wurden nicht getätigt.

Fremdwährungsrisiko

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse Vermögensgegenstände erleiden.

Die Fondsimmoblie München liegt im Euro-Währungsraum. Ein Fremdwährungsrisiko hat somit im Berichtszeitraum nicht bestanden.

Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

nicht liquidiert oder keine angemessenen Mittel bereitgestellt werden können. Zum anderen kann das Liquiditätsrisiko daraus resultieren, dass spezielle Marktpositionen aufgrund fehlender Markttiefe oder Marktstörungen („Marktliquiditätsrisiko“) nicht ohne wesentlich niedrigere Marktpreise glattgestellt werden können.

Am Stichtag 31. März 2023 verzeichnete der Fonds eine Liquidität in Höhe von 4.455.720,47 EUR (19,03 Prozent des Netto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel aus Vertriebsleistung in Höhe von insgesamt 229,43 EUR zu.

Anteilscheinrückgaberisiken

Das Anteilscheinrückgaberisiko resultiert daraus, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anteilhabern bei Rückgabe nicht erfüllt werden können. Dieses Risiko kann darauf zurückzuführen sein, dass es zu Mittelabzügen seitens der Anleger kommt, wodurch ein Engpass der liquiden Mittel des Fonds entstehen kann. In dem Fall, dass die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds nicht mehr ausreichen, hat die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Beschaffung der für den Fonds notwendigen Liquidität die Rücknahme von Anteilen für maximal 36 Monate auszusetzen.

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 31. März 2023 und stammen größtenteils von dem Startinvestor BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH.

Bis zum 16. Januar 2023 bestand vonseiten des Startinvestors ein Übernahmeangebot, sämtliche Anteile der übrigen Anleger an dem Investmentvermögen BNP Paribas MacStone zu erwerben.

Darüber hinaus hält der Fonds ausreichend Liquidität vor, um die frei im Umlauf befindlichen Anteile des BNP Paribas MacStone bei einer potenziellen Anteilscheinrückgabe bedienen zu können.

Das Anteilscheinrückgaberisiko ist demnach aktuell sehr niedrig.

Portfoliostrategierisiken

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene.

Da der Fonds nur über eine Immobilie verfügt, bestehen Konzentrationsrisiken.

Objektrisiken

Die Risiken bezeichnen die mit den Objekten verbundenen Risiken. Sie lassen sich unterscheiden in Vermietungs- und Instandhaltungsrisiken.

Vermietungsrisiken

Vermietungsrisiken sind Risiken, die sich aus der Anschlussvermietung zu anderen Konditionen oder aufgrund von plötzlichen Insolvenzen von Mietern ergeben.

Mit dem Mieter des einzigen Fondsobjektes wurde ein langfristiger Mietvertrag geschlossen. Aufgrund der finanziellen Stabilität des Mieters flossen dem Fonds die vereinbarten Mietzahlungen pünktlich und vollständig zu, es gab keine aus COVID-19-Pandemie resultierenden Mietstundungs- oder Mietreduzierungsvereinbarungen. Die Ertragssituation blieb gewährleistet. Somit bestand im Berichtszeitraum kein Vermietungsrisiko.

Instandhaltungsrisiken

Diese Risiken resultieren sowohl bei Bestandsimmobilien als auch beim Ankauf von Objekten aus der Unsicherheit über die Höhe der Kosten und den zeitlichen Anfall (z.B. bei Neuvermietung) der notwendigen Maßnahmen. Das Risiko besteht darin, dass zum einen durch eine fehlerhaft eingeschätzte Höhe der anfallenden Kosten erhöhte Bewirtschaftungskosten entstehen und die Kosten- und Ertragssituation des Sondervermögens negativ beeinflusst wird. Zum anderen führt eine unterlassene Instandhaltung zu einer Verringerung der Attraktivität der Immobilie, die unter Umständen eine Wertminderung nach sich zieht und bis zur Unmöglichkeit der Nutzbarkeit führen kann. Generell werden die Instandhaltungskosten pro Objekt am Anfang eines Wirtschaftsjahres budgetiert und unterjährig durch eine Budgetüberwachung einer permanenten Kontrolle unterzogen. Das war auch im Berichtszeitraum der Fall.

Bei der Bestandsimmobilie werden sämtliche Instandhaltungsrisiken mit Ausnahme von Kosten für Dach und Gebäudestruktur langfristig vom Mieter übernommen. Das Instandhaltungsrisiko ist daher als minimal anzusehen.

Bewertungsrisiken

Die quartalsweisen Bewertungen von Immobilien erfolgen gemäß den Regelungen im KAGB durch unabhängige Bewerter. Dabei kann der tatsächlich am Markt erzielbare Preis für Immobilien von dem durch die Bewerter gemittelten Wert abweichen.

Der durch die Bewerter gemittelte Wert des Bestandsobjektes lag leicht über dem gezahlten Kaufpreis. Die Regelbewertungen ergaben eine geringfügige Wertänderung.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Wertänderungsrisiken

Alle Vermögensgegenstände im Fonds unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten.

Operationelle Risiken

Die Kapitalanlagegesellschaft hat erforderliche Maßnahmen getroffen, um die operationellen Risiken auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren.

Die hier aufgezählten Risiken stellen lediglich eine Auswahl von Risiken der Investition in einen offenen Immobilien-Publikumsfonds dar und sind nicht als abschließende Aufzählung zu verstehen. Eine ausführliche Beschreibung aller Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ im Verkaufsprospekt des BNP Paribas MacStone.

Pandemierisiko

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten – beispielsweise COVID-19 – kann es nach wie vor zu Störungen im öffentlichen Leben und des Immobilienmarktes kommen. Das kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen und die Fondsperformance auswirken.

Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds

Das Sondervermögen ist gemäß seinen Anlagebedingungen als Immobilienfonds mit Schwerpunkt Ausland deklariert. Somit sollten stets mehr als 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens in ausländische Immobilien und ausländische Immobiliengesellschaften investiert sein, wodurch Erträge aus dem Sondervermögen für die Anleger in bestimmtem Umfang steuerfrei gestellt werden. Dabei besteht das Risiko, dass der vorstehende Wert unterschritten wird, wodurch sich negative steuerliche Auswirkungen hinsichtlich der Teilfreistellung der Dividenden ergeben können.

Durch den Erwerb einer in Deutschland gelegenen Immobilie als einzige Fondsliegenschaft wurde der für eine höhere steuerliche Freistellung notwendige Wert unterschritten. Für die Erreichung des notwendigen prozentualen Anteils ist nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Zeitrahmen von vier Jahren ab Fondsaufgabe vorgesehen (sog. Anlaufzeit). Durch die Bekanntgabe der Einstellung der Ausgabe von neuen Anteilen ist jedoch bereits jetzt absehbar, dass die Erreichung des prozentualen Anteils für die Klassifikation des Sondervermögens als Auslandsimmobilienfonds bis zum Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit nicht mehr möglich ist. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verliert das Sondervermögen somit den Status als Auslandsimmobilienfonds mit der Folge, dass lediglich der niedrigere Teilfreistellungssatz für Immobilienfonds, sofern die dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind, zur Anwendung kommt. Das gilt auch rückwirkend für die bereits durchgeführten

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen in der Vergangenheit.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	mittel
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	nicht vorhanden
Immobilienrisiken	mittel
Portfoliostrategierisiken	mittel
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Anteilscheinrückgaberrisiko	gering
Risiko Verlust des steuerlichen Status	eingetreten

Wesentliche Änderungen gem. Art. 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB im Berichtszeitraum

Bitte beachten Sie auch die Angaben in den Angaben gemäß 7 Nr. 9 KARBV.

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013⁴¹

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Wesentliche Änderungen gem. § 134c Abs. 4 AktG in Verbindung mit Art. 101 Abs. 2 Nr. 5 KAGB

Der Fonds war im zurückliegenden Fondsgeschäftshalbjahr nicht in Aktien investiert, die auf einem geregelten Markt gehandelt werden. Die Angabepflichten nach § 101 Abs. 2 Nr. 5 KAGB entfallen.

⁴¹ Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Renditen, Bewertung und Vermietung

STICHTAGSBEZOGENE WERTÄNDERUNGEN ZUM 31.03.2023 IN MIO. EUR

	Deutschland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	25,7
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,8
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0
Wertänderungen insgesamt	-0,8

JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 31.03.2023 IN PROZENT

	Deutschland
Jahresmieterträge	
Büro/Praxis	0,0
Handel/Gastronomie	0,0
Hotel	100,0
KFZ	0,0
Andere	0,0

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 31.03.2023 IN PROZENT

Deutschland	
Mietverträge	
unbefristet	0,0
bis 31.12.2023	0,0
2024	0,0
2025	0,0
2026	0,0
2027	0,0
2028	0,0
2029	0,0
2030	0,0
2031	0,0
2032	0,0
nach 01.01.2033	100,0

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

LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSQUOTEN NACH JAHRES-BRUTTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 31.03.2023 IN PROZENT

Deutschland	
Leerstand	
Büro/Praxis	0,0
Handel/Gastronomie	0,0
KFZ	0,0
Andere	0,0
Vermietungsquote	100,0

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

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht

VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31.03.2023

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		25.650.000,00	109,54
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		4.455.720,47	19,03
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.427,63		0,04
2. Zinsansprüche	3.131,94		0,01
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	970.676,41		4,15
Zwischensumme		982.235,98	4,19
Summe Vermögensgegenstände		31.087.956,45	132,76
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	7.370.000,00		31,47
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	18.750,00		0,08
3. Anderen Gründen	44.662,91		0,19
Zwischensumme		7.433.412,91	31,74
II. Rückstellungen			
		237.457,39	1,01
Summe Schulden		7.670.870,30	32,76
C. Fondsvermögen			
		23.417.086,15	100,00
Anteilwert		24,84	
Umlaufende Anteile (Stück)		942.604,569	

Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 41

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

- K Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung)
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug
- G Garage

Index

- 1 Bewertung entspricht dem jüngsten Sachverständigengutachten bis 31. März 2023.
- 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 Vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31.03.2023

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Objekt	
Land	Deutschland
PLZ	81549
Ort	München
Straße, Hausnummer	Aschauer Straße 12
Immobilieninformationen	
Art des Grundstücks	G
Art der Nutzung	H 100%
Erwerbsdatum	08.2020
Bau-/Umbaujahr	2013
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ¹	50
1. Gutachter / 2. Gutachter in Jahren	50 / 50
Größe des Grundstücks in m ²	2.551
Nutzfläche gesamt in m ²	4.619
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.619
Nutzfläche Wohnen in m ²	—
Anzahl Wohneinheiten	—
Ausstattungsmerkmale	K/LA/PA/G
Gutachterinformationen	
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ¹	25.650.000,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	25.600.000,00 / 25.700.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	18,09
Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR ¹	1.012.176,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	1.012.176,00 / 1.012.176,00
Investmentinformationen	
Ankaufnebenkosten in EUR	1.329.074,27
davon Gebühren und Steuern	1.003.899,26
davon sonstige Kosten	325.175,01
im Geschäftsjahr abgeschrieben	66.182,50
noch zur Abschreibung verbleibend	970.676,41
Vermietungsinformationen	
Leerstandsquote in %	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²	17,5
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²	k. A.
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{2,3}	k. A.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil II und III

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2023

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		25.650.000,00	109,54
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		4.455.720,47	19,03
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon Betriebskostenvorlagen)	8.427,63 8.427,63		0,04 0,04)
2. Zinsansprüche	3.131,94		0,01
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	970.676,41		4,15
Zwischensumme		982.235,98	4,19
Summe Vermögensgegenstände		31.087.956,45	132,76
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	7.370.000,00		31,47
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	18.750,00		0,08
3. Anderen Gründen (davon abzuführende Umsatzsteuern)	44.662,91 31.467,42		0,19 0,13)
Zwischensumme		7.433.412,91	31,74
II. Rückstellungen			
		237.457,39	1,01
Summe Schulden		7.670.870,30	32,76
C. Fondsvermögen			
		23.417.086,15	100,00
Anteilwert		24,84	
Umlaufende Anteile (Stück)		942.604,569	

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2023

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone reduzierte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 um 1,0 Mio. EUR auf 23,4 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen besteht aus einem Hotel in München mit einem Verkehrswert von 25,7 Mio. EUR.

Die Bankguthaben reduzierten sich um 70 TEUR auf 4,5 Mio. EUR bzw. 19,0 Prozent des Fondsvermögens.

1,2 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung von 8 TEUR enthalten noch abzurechnende Betriebskosten. Zinsansprüche von 3 TEUR bestehen aus einer Festgeldanlage. Der Ausweis von 971 TEUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung der investimentrechtlichen Abschreibung.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 7,4 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung des Hotels in München. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ in Höhe von 19 TEUR betrifft ebenfalls das Hotel in München.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 45 TEUR enthalten abzuführende Umsatzsteuern in Höhe von 31 TEUR.

Rückstellungen bestehen mit 104 TEUR für Gebäudeinstandhaltung, mit 91 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge, mit 8 TEUR für Prüfungskosten und mit 35 TEUR für Beratungskosten.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial 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.

Im Geschäftsjahr wurden keine Derivate abgeschlossen und auch keine Sicherheiten im Zusammenhang mit Derivaten 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 im zurückliegenden Geschäftsjahr 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 der Anteilklasse P:	24,84 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile der Anteilklasse P:	942.604,569 Stück

ANGABE DER VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Für den Zeitraum von maximal drei Monaten ab Erwerb kann der Kaufpreis einer Immobilie angesetzt werden. Sonst erfolgt die Bewertung der Immobilien 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 sechs 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.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

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 Ende der geplanten voraussichtlichen Haltedauer wieder veräußert, sind die 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 erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische 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 zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021/2022: 1,09 %
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 Netto-Inventarwertes
Transaktionskosten im Geschäftsjahr	0,00	0,00
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	0,00	0,00

Der Anteil der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde nach § 12 Absatz 2 b) BAB bemessen.

Die transaktionsabhängige Vergütung schwankt je nach Anzahl und Größe der Transaktionen naturgemäß stark, sodass 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 Aufwandsersatzungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, zum Beispiel Kreditinstitute, Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft flossen keine Ausgabeaufschläge zu. Rücknahmeabschläge wurden nicht berechnet.

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr sind keine sonstigen Erträge angefallen.

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR 2022

Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung:	10.999 TEUR
davon feste Vergütung:	8.186 TEUR
davon variable Vergütung:	2.814 TEUR
Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	2.023 TEUR
davon Führungskräfte:	1.719 TEUR
davon andere Risktaker:	304 TEUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	90
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 Kredit-sicherheit zugelassen sind. Daneben darf der Fonds auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung seiner Immobilien erforderlich sind. Der Fonds setzt Derivat-geschäfte ein, um mögliche Verluste infolge von Zinsschwankungen und Währungs-kursschwankungen 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.

Die Rücknahme von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – ist erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens zwölf Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabe-erklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände das 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.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

ANGABEN ZUM RISIKOPROFIL NACH § 300 ABS. 1 NR. 3 KAGB

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

Immobilienrisiken

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Liquiditätsrisiken

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

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

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB
nach Bruttomethode:

300%

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

113,7%

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	132,8%

München, den 11. Mai 2023
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH
Die Geschäftsführung



Isabella Chacón Troidl
Vorsitzende



Silke Weber



Claus P. Thomas

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 31.12.2022: 5.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2022: 10.302 TEUR

Geschäftsführung
Isabella Chacón Troidl, Vorsitzende
Silke Weber
Claus P. Thomas

AUFSICHTSRAT

Nathalie Charles, Vorsitzende,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Boulogne Billancourt Cedex / Frankreich

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

Nicolas Becker,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Boulogne Billancourt Cedex / Frankreich

Alexander Klein,
Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate,
Property Development & Services GmbH,
Frankfurt am Main

Dr. Carsten Loll,
Rechtsanwalt,
München

Thomas Schmengler,
Diplom-Kaufmann,
Nackenheim

EXTERNE BEWERTER

Stephan Zehnter,
Diplom-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Zorneding

Uwe Ditt,
Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Mainz

Martin von Rönne,
Diplom-Ingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Hamburg

Hartmut Nuxoll,
Architekt, Diplom-Ingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Düsseldorf

GESELLSCHAFTER

BNP Paribas Real Estate SAS,
Sitz Boulogne Billancourt Cedex/ Frank-
reich

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe,
Sitz Münster

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
München

VERWAHRSTELLE

BNP Paribas S.A.,
Geschäftsbereich Securities Services
Senckenberganlage 19,
60325 Frankfurt/Main

Registergericht
Frankfurt am Main HRB 40950

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2021: 108,97 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG
am 31.12.2021: 1.882 Mio. EUR



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH
Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München
Telefon: (089) 12 173-456, Telefax: (089) 12 173-119
E-Mail: service.reimgermany@bnpparibas.com
Internet: www.reim.bnpparibas.de

Stand des Berichts: Mai 2023