



Jahresbericht
zum 30.09.2024

BNP Paribas Real Estate
Investment Management
Germany GmbH

Kennzahlen des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024 im Vergleich zum Vorjahr

	Vorjahr 30.09.2023	Stand 30.09.2024
Fondsvermögen in Mio. EUR	114,3	106,8
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	119,3	98,9
Direkt gehaltene Fondsobjekte	6	5
Fremdfinanzierungsquote in Prozent	0,0	0,0
Vermietungsquote in Prozent	85,5	86,6
Ankäufe im Berichtszeitraum	0	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0	1
Netto-Mittelrückflüsse in Mio. EUR	8,1	0,0
Ausschüttung je Anteil nach Geschäftsjahresende in EUR	0,55	1,25
Datum der Ausschüttung	15.12.2023	16.12.2024
Anlageerfolg ¹⁾ 1 Jahr in Prozent	-2,5	-5,6
Wertentwicklung ¹⁾ 3 Jahre in Prozent	3,0	-6,4
Wertentwicklung ¹⁾ 5 Jahre in Prozent	11,0	2,1
Wertentwicklung ¹⁾ 10 Jahre in Prozent	31,6	28,5
Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung am 18.03.1998 in Prozent	123,7	111,2
Durchschnittliche Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung p.a. in Prozent	3,2	2,9
Rücknahmepreis/Anteilwert in EUR	56,82	53,13
Ausgabepreis in EUR	59,66	55,79
Gesamtkostenquote in Prozent	1,71	1,65
Wertpapier-Kennnummer (WKN)		982 006
International Securities Identification Number (ISIN)		DE 000 982 006 8

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

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

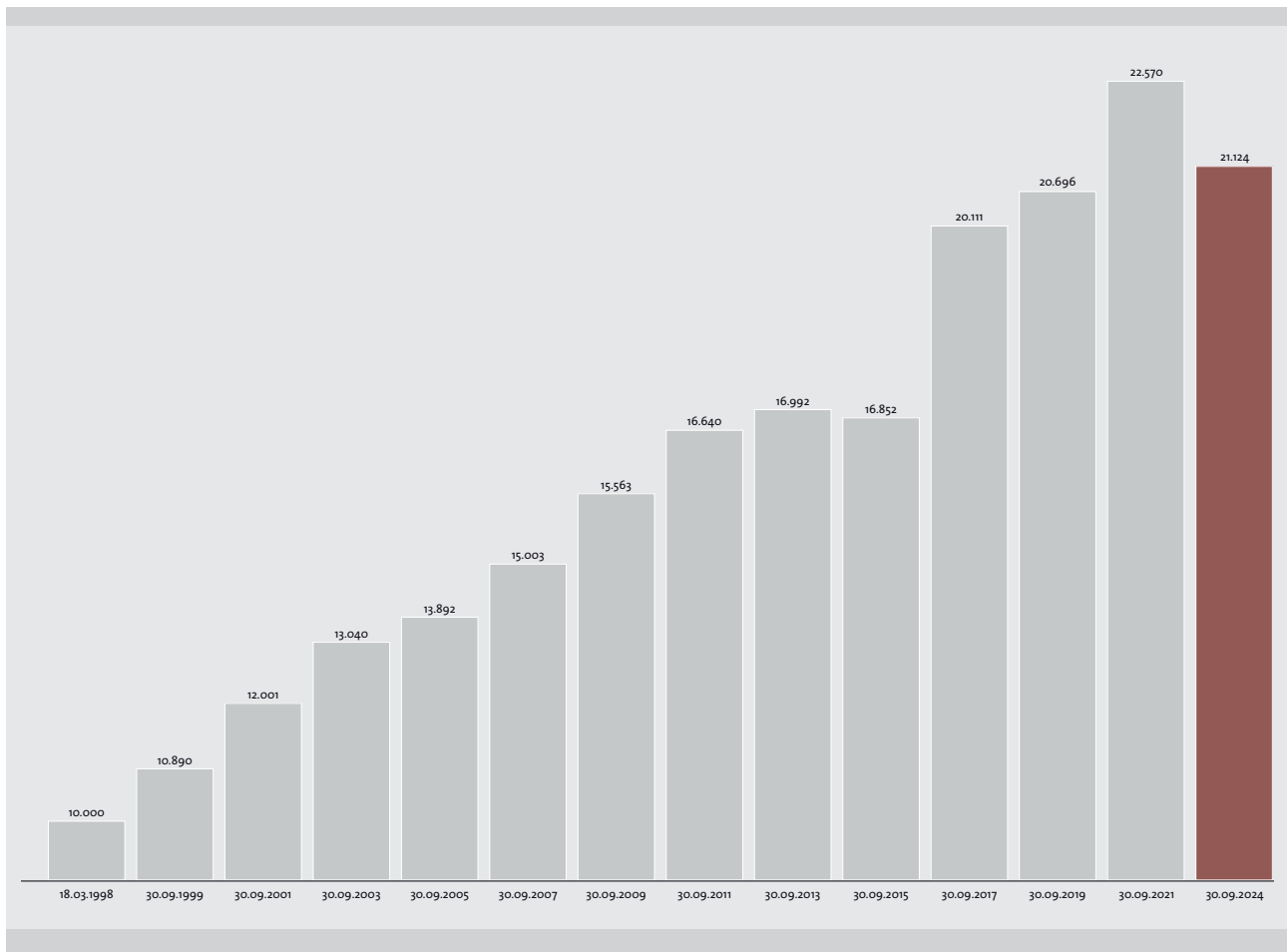
Inhalt

4	Wertentwicklung einer Einmalanlage
5	Tätigkeitsbericht
5	Kündigung der Fondsverwaltung
	Anlageziele und Anlagepolitik
	Angaben gemäß Artikel 7 EU-Taxonomie-Verordnung
	Nicht-Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren
6	Geografische Verteilung der Fondsimmobilien
	Entwicklung des Fonds
7	Wirtschaftsentwicklung
8	Nutzungsarten der Fondsimmobilien
	Kapitalmarkt
9	Europas Immobilienmärkte
10	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien
	Restlaufzeiten der Mietverträge
12	Größenklassen der Fondsimmobilien
14	Risikomanagement und -situation
15	Adressausfall-/Liquiditätsrisiken
18	Währungsrisiken
19	Immobilienmanagement
20	Ausblick
21	Investitionsländer
22	Renditen, Bewertung, Vermietung
22	Renditekennzahlen
23	Kapitalinformationen; Wertänderungen; Jahresmieterträge
24	Restlaufzeiten der Mietverträge
	Leerstands- und Vermietungsquoten
25	Entwicklung der Renditekennzahlen
26	Entwicklung des Fonds (Vergleichende Übersicht)
	Zusammensetzung des Bruttofondsvermögens
27	Vermögensübersicht
32	Vermögensaufstellung
33	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
34	Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung; Sicherungsgeschäfte
35	Ertrags- und Aufwandsrechnung
37	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
38	Verwendungsrechnung; Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
39	Entwicklung des Fondsvermögens; Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
40	Anhang gem. § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV
45	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
48	Steuerliche Hinweise
49	Steuerliche Behandlung der Ertragsausschüttung
51	Anlageerfolg
52	Gremien

Wertentwicklung¹⁾ einer Einmalanlage im INTER ImmoProfil in EUR

10.000 EUR, die bei Fondsgründung am 18. März 1998 angelegt wurden, erwirtschafteten im Jahresdurchschnitt einen Anlageerfolg von 2,9 Prozent.

Das ergibt zum Stichtag 30. September 2024 einen Gesamtwert von 21.124,02 EUR.



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

Tätigkeitsbericht

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

auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des offenen Immobilienfonds INTER ImmoProfil im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024.

Kündigung der Fondsverwaltung

Nachdem das Sondervermögen INTER ImmoProfil bereits seit einigen Jahren nicht mehr aktiv vertrieben wurde, wurde beschlossen, dass die Neuausgabe von Anteilscheinen letztmals zum 22. Dezember 2022 möglich ist. Zum 23. Dezember 2022 wurde die Ausgabe von Anteilscheinen eingestellt.

Die Verwaltung des Sondervermögens wurde von der BNP Paribas REIM am 28. April 2023 mit Wirkung zum 30. September 2025 gekündigt. Zugleich wurde die Rücknahme von Anteilscheinen ab dem 28. April 2023 eingestellt.

Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger sowie auf der Webseite des Fonds unter <https://www.reim.bnpparibas.de/interimmoprofil/> veröffentlicht. Außerdem wurde die Information den depotführenden Stellen zur Übermittlung an die Anleger zugestellt.

Das Fondsmanagement strebt an, die verbliebenen fünf Immobilien bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. September 2025 zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen.

Die Verkaufserlöse werden, unter Berücksichtigung benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung sowie zur Begleichung sonstiger Kosten und Verbindlichkeiten, halbjährlich an die Anleger ausgezahlt.

Nach dem Wirksamwerden der Kündigung geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die den Fonds nach dem Verkauf aller Immobilien und Begleichung der übrigen Verbindlichkeiten abwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger verteilen wird.

Die Anleger werden in gewohnter Weise zu den bisherigen Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte über die Auflösung des Fonds unterrichtet. Zum 30. September 2025 wird ein Auflösungsbericht erstellt werden.

Anlageziele und Anlagepolitik

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

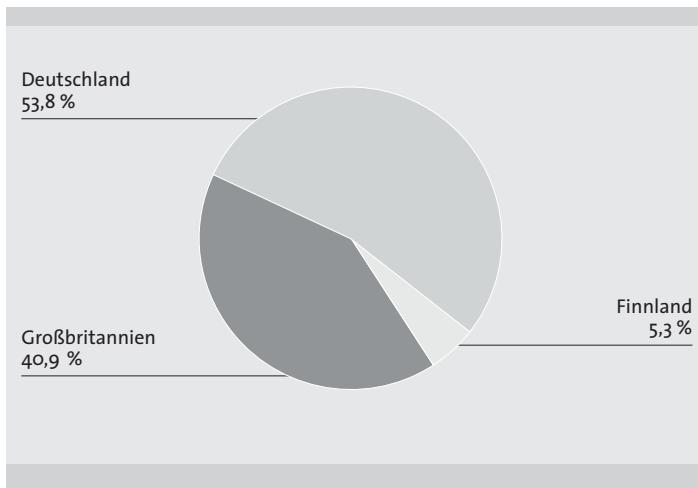
Angaben gemäß Artikel 7 EU-Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Nicht-Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Dieses Finanzprodukt berücksichtigt nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“).

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten zum 30. September 2024



Entwicklung des Fonds

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30. September 2024 hatte der INTER ImmoProfil ein Fondsvermögen von 106,8 Mio. EUR.

Nachdem die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilscheinen im vorangegangenen Geschäftsjahr bereits eingestellt wurden, sind unverändert 2.010.690,121 Anteile im Umlauf.

Liquidität und Liquiditätsanlagen

Die liquiden Mittel des Fonds betragen 11,5 Mio. EUR. Sie sind vollständig als Bankguthaben angelegt. Die Bruttoliquidität des INTER ImmoProfil lag zum 30. September 2024 bei 10,8 Prozent.

Wertentwicklung

Vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 erzielte der INTER ImmoProfil einen Anlageerfolg von –5,6 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf –6,4 Prozent und in den zurückliegenden fünf Jahren auf 2,1 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 18. März 1998 eine Wertentwicklung von 111,2 Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 2,9 Prozent pro Jahr (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V.).

Ausschüttung

Nachdem die Verwaltung des Sondervermögens am 28. April 2023 gekündigt wurde, sieht § 258 Absatz 4 des Kapitalanlagegesetzbuches KAGB die Auszahlung halbjährlicher Abschläge aus den Veräußerungserlösen vor. Bis zum 31. März 2024 wurden jedoch noch keine Immobilien veräußert. Daher erfolgte für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres keine Auszahlung aus Veräußerungserlösen.

Für das volle Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 wurde eine Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR pro Anteil festgesetzt.

Bei einem Anteilumlauf von 2.010.690,121 Stück ergibt sich eine Ausschüttung von 2.513.362,65 EUR.

Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 16. Dezember 2024.

Steuerliche Hinweise

Von den ausgeschütteten 1,25 EUR pro Anteil sind im Privatvermögen 60 Prozent bzw. 0,75 EUR steuerfrei. Mehr Informationen zu diesem Thema sowie zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 48 bis 50.

Wirtschaftsentwicklung

Die Konjunktur im Euroraum wird 2024 trotz leicht verbesserter Rahmenbedingungen und sich wieder zögerlich erholender Konsumindikatoren¹ weiterhin durch die Folgen der geopolitischen Eskalation in der Ukraine belastet.

Die Preissteigerungsraten lagen im ersten Halbjahr 2024 noch über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB), gingen aber im Verlauf des dritten Quartals deutlich auf 1,8 Prozent² im September zurück. Die Kerninflation, ohne die schwankungsanfälligen Preise für Energie und Nahrungsmittel, bewegte sich zunächst im Gleichschritt, zeigte sich zuletzt aber deutlich hartnäckiger und lag zum Ende des dritten Quartals bei 2,7 Prozent. In Deutschland hat sich die Inflation, gemessen am harmonisierten Verbraucherpreisindex, nach einer leichten Beschleunigung ebenfalls auf 1,8 Prozent im September verlangsamt.

Der europäische Arbeitsmarkt befindet sich weiterhin in einer komfortablen Situation. Die Anzahl an Erwerbspersonen in der Eurozone und im Bundesgebiet erzielte zum zweiten Quartal 2024 neue Rekordstände³ und die Arbeitslosenquoten, gemessen nach dem internationalen Standard⁴, liegen per August

mit 6,4 Prozent⁵ in der Eurozone und 3,5 Prozent in der Bundesrepublik weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. Nach der Methodik der Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote, nach sukzessiven Anstiegen zwischen Mai 2022 (4,9 Prozent) und Februar 2024 (6,1 Prozent) im September bei 6,0 Prozent⁶.

Nach einer Phase von fünf Quartalen Stagnation (Wachstumsraten zwischen –0,1 Prozent und +0,1 Prozent⁷) verzeichnete die europäische Wirtschaft, insbesondere aufgrund des Außenhandelsbeitrags, in den ersten beiden Quartalen im Jahr 2024 ein vergleichsweise starkes BIP-Wachstum von 0,3 Prozent und 0,2 Prozent (jeweils gegenüber dem Vorquartal). Die deutsche Wirtschaft wuchs zu Jahresbeginn mit einer Rate von 0,2 Prozent, gefolgt von einem Rückgang um –0,1 Prozent im zweiten Quartal.

Für das Jahr 2024 erwarten die Volkswirte der BNP Paribas für die Eurozone (Deutschland) ein Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent⁸ (0,1 Prozent) und für 2025 1,4 Prozent (1,0 Prozent). Für die (jahresdurchschnittliche) Inflationsrate werden 2,3 Prozent (2,4 Prozent) im Jahr 2024 und 1,8 Prozent (2,0 Prozent) für 2025 prognostiziert.

¹ Bspw. Consumer Confidence Indicator für Europa, GfK Konsumklimaindex für Deutschland.

² Eurostat Datenbank, Inflation HVPI (und Komponenten) jährliche Veränderungsrate, monatlich: online Datencode: PRC_HICP_MANR (letzter Aufruf: 07.10.2024).

³ Eurostat Datenbank, Beschäftigte quartärllich: online data code: tec00109 (domestic concept, seasonally and calendar adjusted data) (letzter Aufruf: 07.10.2024).

⁴ ILO Methodik.

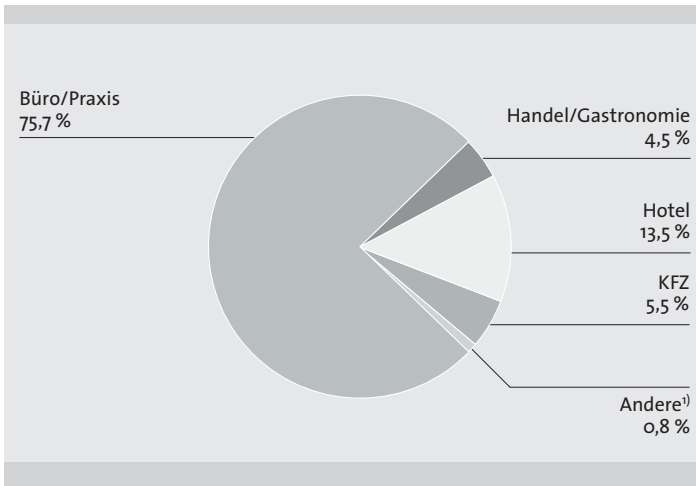
⁵ Eurostat Datenbank, Arbeitslosenquote monatlich: online data code: UNE_RT_M (Seasonally adjusted data, not calendar adjusted data) (letzter Aufruf: 07.10.2024).

⁶ Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt September 2024.

⁷ Eurostat Datenbank, Wirtschaftsentwicklung quartärllich: online Datencode: NAMQ_10_GDP (chain linked volumes, percentage change on previous period, seasonally and calendar adjusted data) (letzter Aufruf 07.10.2024).

⁸ BNP Paribas Economic Research Eco Scenario EcoWeek 24.34 / 30. September 2024.

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien des
INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen
(gutachterlicher Rohertrag) zum 30. September 2024**



¹⁾ Inklusive Industrie 0,04 Prozent.

Kapitalmarkt

Aufgrund der „aktualisierten Beurteilung der Inflationsaussichten, der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation und der Stärke der geldpolitischen Transmission“ (EZB-Pressemitteilung 12.09.2024) beschloss der EZB-Rat, den Leitzins nach einem ersten Schritt im Juni im September 2024 auf 3,65 Prozent zu senken. Auch die Bank of England senkte den Basiszins Anfang August um 25 Basispunkte (BP) auf

Großbritannien, Glasgow, 20 Waterloo Street, Wellington Street.
8.955 m² Nutzfläche.



aktuell 5,00 Prozent⁹ und die Federal Reserve senkte im September ihren Leitzins in eine Spanne zwischen 4,75 Prozent¹⁰ und 5,00 Prozent.

Die Rendite 10-jähriger Bundesanleihen stieg zwischenzeitlich bis auf 2,70 Prozent¹¹ und ging bis Ende September wieder auf 2,16 Prozent zurück. Damit liegt die Anleiherendite weiterhin deutlich unter dem Leitzins, was die Erwartung der Marktteilnehmer auf weitere Zinsschritte widerspiegelt. Nahezu parallel zur Anleihe bewegten sich die langfristigen Finanzierungs-Referenzzinsen. Der 10-Jahres-SWAP-Satz lag Ende September bei 2,36 Prozent¹².

Europas Immobilienmärkte

Investmentmarkt

Aufgrund der restriktiven Kapitalmarkt- und Finanzierungsbedingungen ist die Transaktionsaktivität weiterhin belastet, auch wenn sie zuletzt wieder etwas an Dynamik gewonnen hat. Bis zum dritten Quartal wurden im Jahr 2024 im Bundesgebiet 17,9 Mrd. EUR¹³ in **kommerzielle Immobilien** inves-

tiert. Dies entspricht einer Steigerung von 15 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das Volumen liegt jedoch knapp 50 Prozent unter dem langfristigen Mittel. In Europa wurden zur Jahreshälfte 2024 knapp 33 Mrd. EUR in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Anstieg von 7 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres, aber einem Rückgang von knapp 34 Prozent gegenüber dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre entspricht.

Die Bereitschaft zu Investitionen in deutsche **Büroimmobilien** hat sich weiter abgeschwächt. Mit knapp 3,6 Mrd. EUR¹⁴ in den ersten neun Monaten repräsentiert 2024 das schwächste Ergebnis für dieses Segment seit mehr als einer Dekade und der Umsatzanteil liegt mit 20 Prozent auf einem historischen Tiefststand. Das bereits geringe Vorjahresergebnis wurde um weitere 20 Prozent unterschritten. Ähnlich deutlich ging das Investitionsvolumen in Europa zurück. Mit 18,3 Mrd. Euro wurde im ersten Halbjahr europaweit das geringste Volumen seit der Finanzkrise erzielt. Die hohen Finanzierungskosten und Renditen im Fixed-Income-Bereich führten seit dem Renditetief im ersten Quartal 2022 im europäischen Durchschnitt¹⁵ zu Anpassungen von insgesamt 134 BP; per H1/2024. Die Spitzenrenditen in den 42 betrachteten europäischen Märkten zeigten sich im zweiten Quartal 2024 überwiegend stabil. Ausnahmen bilden Helsinki, Prag und Wien, die einen weiteren Anstieg um 20 bzw. 25 BP verzeichneten. In London lag die Spitzenrendite zum Ende des ersten

⁹ Bank of England, Monetary Policy Summary and minutes of the Monetary Policy Committee meeting ending on 18 September 2024 vom 19.09.2024.

¹⁰ Federal Reserve, Federal Open Market Committee Statement vom 18.09.2024.

¹¹ Bundesbank Datenbank (letzter Aufruf: 07.10.2024), Rendite der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit einer vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren.

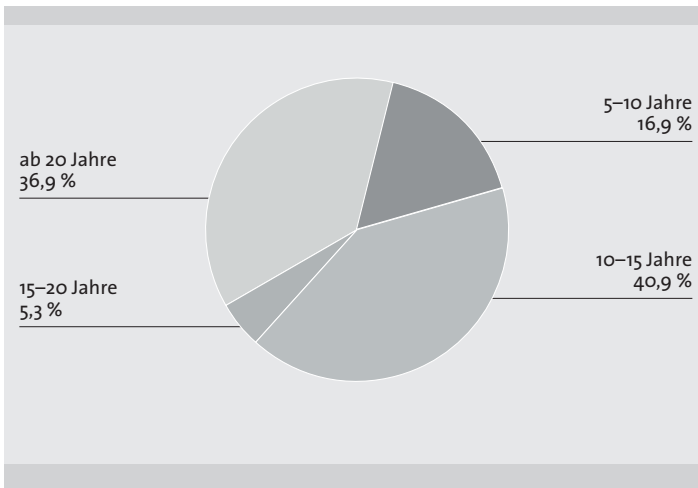
¹² SEB Datenbank: Zugriff über Macrobond (letzter Datenabruf 07.10.2024).

¹³ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle und Wohnimmobilien Datenstand Q2 2024, At a Glance Q3 2024 Investmentmarkt Deutschland.

¹⁴ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle und Wohnimmobilien Datenstand Q2 2024, At a Glance Q3 2024 Büro-Investmentmarkt Deutschland.

¹⁵ Panel von 20 Ländern.

Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾ der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten zum 30. September 2024



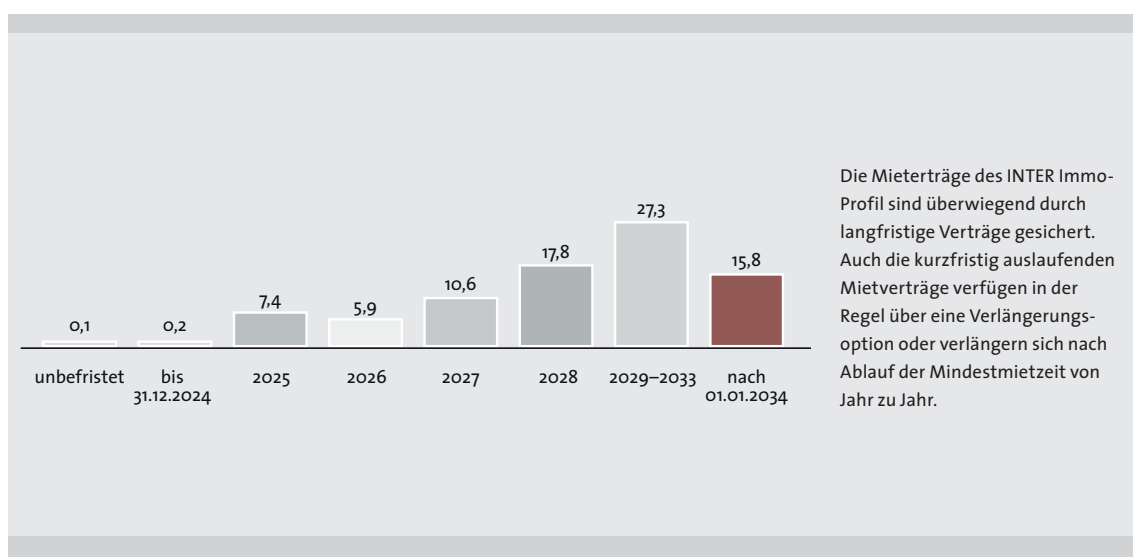
¹⁾ Das wirtschaftliche Alter einer Immobilie wird auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Restnutzungsdauer ermittelt.

Halbjahres weiterhin bei 4,15 Prozent, in Paris bei 4,25 Prozent und in München zum dritten Quartal 2024 bei 4,20 Prozent.

Deutsche **Logistikimmobilien** konnten mit 2,8 Mrd. EUR¹⁶ bis zum dritten Quartal 2024 20 Prozent mehr Kapital anziehen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. In Europa wurden im ersten Halbjahr 16,6 Mrd. EUR in Logistikimmobilien investiert. Damit wurde das Niveau der ersten Jahreshälfte 2023 leicht übertroffen (+6 Prozent). Die Renditen in den

¹⁶ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle und Wohnimmobilien Datenstand Q2 2024 – At a Glance Q3 2024 Logistik-Investmentmarkt Deutschland.

Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen zum 30. September 2024 in Prozent



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

europäischen Märkten entwickelten sich im zweiten Quartal überwiegend seitwärts. Nur in Wien (+25 BP) und Helsinki (+20 BP) wurden weitere Anstiege beobachtet. Weiterhin notierte die Spitzenrendite in Deutschland im dritten Quartal bei 4,25 Prozent, in London bei 4,50 Prozent (Q2/2024) und in Frankreich bei 4,75 Prozent (Q2/2024).

Auch im deutschen **Einzelhandelssegment** konnte die Investitionsaktivität zum dritten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit einem Plus von 30 Prozent auf 4,9 Mrd. EUR¹⁷ gesteigert werden. Maßgeblich wurde das Ergebnis durch große Deals in München (Fünf Höfe und Pasing Arcaden) und in Berlin (KaDeWe) gestützt. Das Investitionsvolumen repräsentiert den höchsten Umsatzanteil (27 Prozent) in Deutschland. Das Ergebnis bewegt sich jedoch weiterhin deutlich unter dem langfristigen Niveau. Europaweit wurden im ersten Halbjahr Einzelhandelsimmobilien im Wert von rund 14,6 Mrd. EUR gehandelt, was einem Anstieg von 6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Die Spitzenrendite im Highstreet-Segment zeigte sich im zweiten Quartal 2024 wie in den anderen kommerziellen Segmenten erneut überwiegend robust. Ausnahmen bilden die Märkte Helsinki, Oslo, Wien, Tallinn und Vilnius, in denen die Renditen um weitere 10 bis 25 BP angestiegen sind. In München liegt die Rendite unverändert bei 3,45 Prozent (per Q3/2024), in Paris bei 4,25 Prozent (Q2/2024) und in London bei 3,00 Prozent (Q2/2024). Die Nettoankaufsrenditen für Baumärkte (5,70 Prozent)¹⁸, Fachmarktzentren (4,75 Prozent), Supermärkte (4,90 Prozent) und Shoppingcenter (5,60 Prozent) zeigten sich in Deutschland zum dritten Quartal ebenfalls stabil.

Der Investmentmarkt für deutsche **Hotels** zeigte sich weiterhin deutlich zurückhaltend. Bis September

2024 wurden 987 Mio. EUR¹⁹ investiert, was einer Steigerung von ca. 72 Prozent im Vergleich zu 2023 entspricht. Allerdings wurde der langfristige Durchschnitt um 54 Prozent unterschritten. Auf europäischer Ebene ist die Entwicklung dynamischer. Als erstes Segment konnte im Hotelmarkt wieder ein im historischen Vergleich solides Ergebnis erzielt werden. Mit 9,7 Mrd. EUR wurde das Vorjahresergebnis um 56 Prozent und der langfristige Durchschnitt um 14 Prozent übertroffen. Das Ergebnis stellt das dritthöchste Halbjahresvolumen der zurückliegenden zehn Jahre dar.

Das Transaktionsvolumen im deutschen **Wohnsegment** erreichte bis zum dritten Quartal 2024 5,9 Mrd. EUR²⁰. Das Volumen aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum wurde um knapp 50 Prozent übertroffen, während der langfristige Durchschnitt um knapp die Hälfte unterschritten wurde. Die Spitzenrenditen lagen zum Ende des zweiten Quartals in den deutschen Top-Städten zwischen 3,60 Prozent und 4,00 Prozent²¹. Auf europäischer Ebene wurde zur Jahreshälfte 2024 insgesamt 16,2 Mrd. EUR investiert, was einem Anstieg von 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr und einem Rückgang von 35 Prozent gegenüber dem langfristigen Durchschnitt entspricht.

Weiterhin ist das Investitionsgeschehen in deutsche **Gesundheitsimmobilien** durch die Insolvenzen und das erhöhte Betreiberisiko aus den vergangenen Jahren belastet. Im ersten Halbjahr 2024 wurden bundesweit 568 Mio. EUR in Healthcare-Objekte investiert. Dies entspricht einem Rückgang von knapp 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und ca. 47 Prozent gegenüber dem 10-jährigen

¹⁷ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle und Wohnimmobilien Datenstand Q2 2024 – At a Glance Q3 2024 Retail-Investmentmarkt Deutschland.

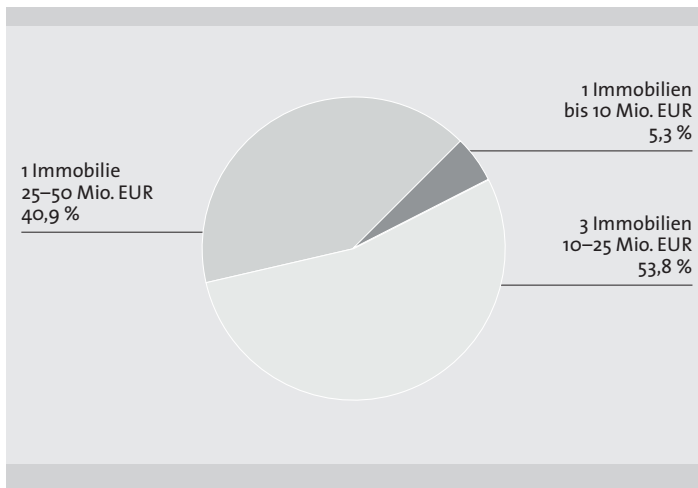
¹⁸ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q2 2024 Retail-Investmentmarkt Deutschland – At a Glance Q3 2024 Retail-Investmentmarkt Deutschland.

¹⁹ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle und Wohnimmobilien Datenstand Q2 2024 – At a Glance Q3 2024 Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

²⁰ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle und Wohnimmobilien Datenstand Q2 2024 – At a Glance Q3 2024 Wohn-Investmentmarkt Deutschland.

²¹ BNP Paribas Real Estate, THE GERMAN REAL ESTATE MARKET Market Update H1 2024.

Größenklassen der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Höhe der Verkehrswerte zum 30. September 2024



Durchschnittswert. Der Fokus der Investoren hat sich etwas weg von den klassischen Pflegeheimen hin zu Gesundheitsimmobilien wie z.B. Ärzthäuser und Kliniken verschoben. Diese erreichten in den ersten sechs Monaten einen Marktanteil von ca. 42 Prozent. Die Spitzenrendite notierte zum Ende des ersten Halbjahres 2024 weiterhin bei 4,90 Prozent²².

Vermietungsmärkte

In den deutschen Top-6-Städten wurden bis zum dritten Quartal 2024 1,8 Mio. m² **Bürofläche**²³ vermietet. Das Volumen liegt leicht über dem Vorjahresniveau (+6 Prozent) und liegt 22 Prozent unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Vermietungsleistung entwickelte sich hierbei in den deutschen Top-Städten uneinheitlich. Auf der einen Seite stehen München, Köln und Frankfurt am Main mit Zuwäch-

sen zwischen +8 Prozent und +37 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum, auf der anderen Seite Hamburg und Düsseldorf mit Rückgängen von 6 Prozent bzw. 13 Prozent. In Berlin bewegte sich die Vermietungsleistung auf dem Vorjahresniveau. Der Leerstand hat sich 2024 bis zum dritten Quartal an allen deutschen Top-Standorten ausgeweitet. Insbesondere in Berlin (+270 BP), Düsseldorf (+110 BP), Frankfurt (+90 BP) und Hamburg (+90 BP) ist die Leerstandsquote stark gestiegen. Nur in Hamburg (5,0 Prozent) und Köln (4,7 Prozent) liegen die Leerstandsquoten noch an/unter der 5-Prozent-Fluktuationsreserve. Die Spitzenmieten in Deutschland zeigten sich nach hohen Wachstumsraten im Jahr 2023 überwiegend stabil. Düsseldorf (+9 Prozent) und München (+9 Prozent) verzeichneten 2024 jedoch wieder deutliche Anstiege. In den europäischen Metropolen verzeichneten unter anderem London (+6,3 Prozent), Amsterdam (+3,7 Prozent), Rom (+3,8 Prozent) und Brüssel (+11,4 Prozent) im ersten Halbjahr 2024 ebenfalls bereits Zuwächse. Die Leerstandsquoten in den 23 betrachteten europäischen Büromärkten sind im Durchschnitt gestiegen und liegen zum Halbjahr im Mittel bei 9,0 Prozent.

Der Flächenumsatz im deutschen **Logistiksektor** liegt mit ca. 2,5 Mio. m²²⁴ im ersten Halbjahr 2024 auf dem Niveau von 2014 und damit ca. 15 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Wie im Bürosegment zeigen sich auch dort deutliche Unterschiede in den Veränderungsraten an den Top-Standorten.

²² BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q2 2024 Healthcare-Investmentmarkt Deutschland.

²³ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Vermietungsmarkt – Büro, Datenstand Q2 2024, At a Glance Q3 2024 Büromarkt Deutschland.

²⁴ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q2 2024 Logistikmarkt Deutschland.

In Köln (+102 Prozent) und Frankfurt (+52 Prozent) konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahreshalb-jahr deutlich gesteigert werden. In München ging das Anmietungsvolumen auf 78.000 m² (-54 Prozent) und in Düsseldorf auf 92.000 m² (-39 Prozent) deutlich zurück. Das Mietniveau von Ende 2023 wurde in Berlin (+2,5 Prozent), Hamburg (+4,9 Prozent) und Frankfurt (+1,3 Prozent) übertroffen. In Spanien, Frankreich, Deutschland, den Niederlanden und dem Vereinigten Königreich wurde mit 7,2 Mio. m² Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2024 das Vorjahresergebnis um 9 Prozent unterschritten. In Großbritannien konnte das Halbjahresergebnis des Vorjahres um knapp 32 Prozent übertroffen werden, während in Frankreich die Vermietungsleistung um fast ein Viertel zurückging. Die Mieten zeigten sich überwiegend stabil. In den niederländischen Märkten, Amsterdam und Rotterdam konnten die Spitzenmieten um knapp 6 Prozent²⁵ gesteigert werden. Madrid verzeichnete einen Anstieg um 3,8 Prozent.

Der **Einzelhandel** befindet sich nach der Überwindung der COVID-19-Pandemie weiterhin in einer angespannten Situation. Die Unternehmen sind mit steigenden Kosten und einem schwachen Konsum konfrontiert. Während 2023 auf dem Vermietungsmarkt positive Ergebnisse erzielt wurden (Anstieg des Flächenumsatzes um 38 Prozent²⁶ in Deutschland und leichte Mietpreissteigerungen im europäischen Durchschnitt), stagnierten die Mieten im ersten Halbjahr 2024 in den meisten europäischen Städten²⁷. Leicht positive Entwicklungen gab es in Brüssel, Lissabon, Barcelona und London, während an den deutschen Standorten leichte Rückgänge zu verzeichnen waren.

Hotel: Der Tourismus-Sektor knüpfte 2024 an der positiven Entwicklung aus dem vorausgegangenen Jahr an. Die nach der COVID-19-Pandemie wiederbelebte Reiseaktivität wurde im bisherigen Jahr 2024 erneut gesteigert, auch wenn die Rekordergebnisse aus 2019 größtenteils noch leicht verfehlt wurden. Im Bundesgebiet wurden im Jahr 2024 bis Juli 168 Mio.²⁸ und damit 2,3 Prozent mehr Übernachtungen dokumentiert als im Vorjahreszeitraum. Der Vergleich zum Jahr 2019 für Deutschland liegt bei -2,1 Prozent. Europaweit wurde mit mehr als 1,1 Mrd. Übernachtungen bis Juli 2024 das Vorjahresergebnis um 2,1 Prozent übertroffen werden. Das Ergebnis liegt leicht über dem Rekordwert aus 2019 (+1,0 Prozent).

Der Vermietungsmarkt für **Wohnungen**, insbesondere in den A-Städten, ist weiterhin von einem hohen Nachfrageüberhang geprägt. Der Rückgang in der Bautätigkeit und bei den Genehmigungen²⁹ in den vergangenen Quartalen wird voraussichtlich die Flächenverfügbarkeit noch weiter einschränken. Die Wohnungsknappheit führte bislang, trotz zusätzlicher Belastung der privaten Haushalte durch stark gestiegene Lebenshaltungskosten, zu weiter steigenden Mieten³⁰. In Deutschland stieg das durchschnittliche Mietniveau auf Jahressicht zum August 2024 um 2,1 Prozent³¹, Frankreich verzeichnete Steigerungen von 2,3 Prozent und Italien von 2,8 Prozent. Im Durchschnitt der Eurozone wurde ein Anstieg von 3,0 Prozent beobachtet.

²⁵ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäische Logistikmärkte, Datenstand Q2 2024.

²⁶ BNP Paribas Real Estate 2023: In a Nutshell Q4 2023 Retail Letting Dashboard Deutschland.

²⁷ PMA Datenbank European Retail Service, Quarterly data Q2 2024 (final release).

²⁸ Eurostat Datenbank, Tourismus – Anzahl Übernachtungen: online data code: TOUR_OCC_NIM (Nights spent at tourist accommodation establishments, Hotels and similar accommodation) (letzter Aufruf 16.07.2024).

²⁹ Statistisches Bundesamt Datenbank (letzter Aufruf: 08.10.2024): Erteilte Baugenehmigungen im Hochbau, Datenstand Juli 2024.

³⁰ „actual rentals paid by tenants“.

³¹ Eurostat Datenbank, Inflation HVPI (und Komponenten) jährliche Veränderungsrate, monatlich: online Datencode: PRC_HICP_MANR (letzter Aufruf 08.10.2024).

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, die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. 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. Diese werden 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 Risikotragfähigkeit 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 Risiko-

profil – 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 die Liquidität und den Anteilwert des Sondervermögens zu messen.

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-Methode 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.

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen von Anteilschneidkäufen, die möglicherweise zu Verlusten führen können.

Diese Risiken können auf der Liquiditätsportfolio-, Immobilienportfolio- und Gesamtfondsebene des Sondervermögens auftreten.

Nachfolgend wird auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/24 des INTER ImmoProfil 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 hauptsächlich bei BNP Paribas, UniCredit Bank AG, Nordea Bank und Raiffeisen Landesbank Südtirol AG in Bankguthaben angelegt. Die Bonität der Kontrahenten wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als gut eingestuft werden.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mieterisiken 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

Adressenausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben per 30. September 2024 in Prozent des Fondsvermögens

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens
BNP PARIBAS S.A.	6,0
UniCredit Bank AG	3,8
Nordea Bank AB, Finnish Branch	0,5
Raiffeisen Landesbank Südtirol AG	0,5
Summe	10,8

einer regelmäßigen Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wird über Ratings international anerkannter Agenturen überwacht.

Marktpreisrisiken

Diese Risiken resultieren generell aus der Gefahr nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern in liquiden Märkten. In den 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 von Lieferketten, 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 die Risiken, die sich z. B. 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 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 können. 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.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Investmentprozess

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitsrisiken.

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition 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 Kriterien, die implizit die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen. Diese Kriterien wurden ausgewählt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich abzudecken.

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 können.

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

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.

Im Berichtszeitraum gab es keine Kredite im Bestand.

Bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds konnte der Fonds Zinserträge in Höhe von 203.811,71 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.

Fremdwährungsrisiko

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen

durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse Vermögenseinbußen erleiden.

Die Fondsimmoblie in Glasgow unterliegt dem Währungsrisiko des Britischen Pfunds. Das Fremdwährungsrisiko war im Berichtszeitraum fast vollständig durch Währungskurssicherungsgeschäfte gesichert.

Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände 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 30. September 2024 verzeichnete der Fonds eine Liquidität in Höhe von 11.546.930,95 EUR (10,8 Prozent des Netto-Fondsvermögens).

Anteilscheinrückgaberrisiken

Das Anteilscheinrückgaberrisiko 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.

Nach Einstellung der Ausgabe neuer Anteilscheine im Dezember 2022 wurde zum 28. April 2023 die Rücknahme der Anteilscheine ausgesetzt. Damit gibt es keine Risiken in Verbindung mit der Rückgabe von Anteilscheinen mehr.

Portfoliostrategierisiken

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

Der Fonds besteht aus fünf Immobilien in Großbritannien, Deutschland und Finnland. Aufgrund der Anzahl der Objekte bestehen Konzentrationsrisiken.

Objektrisiken

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

Währungsrisiken des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

	Offene Währungspositionen in TEUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
Britische Pfund (GBP)	1.725	1,61
Summe	1.725	1,61

Vermietungsrisiken

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

Das Anschlussvermietungsrisiko ist in der finnischen Immobilie mit einem erhöhten vorhandenen Leerstand gegeben.

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.

Wertänderungsrisiken

Alle Vermögensgegenstände im Fonds unterliegen Wertänderungsrisiken. 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 INTER ImmoProfil.

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.

Immobilienmanagement**Immobilienbestand**

Zum Stichtag 30. September 2024 beinhaltet das Portfolio des INTER ImmoProfil fünf Objekte in drei europäischen Ländern. Dominierende Nutzungsart ist die Büronutzung.

Alle Objekte in Ländern ohne Gemeinschaftswährung sind weitestgehend gegen mögliche Kursrisiken abgesichert. Für latente Steuern – also in Zukunft anfallende und hinsichtlich ihrer exakten Höhe noch ungewisse Steuern auf Veräußerungsgewinne – werden weiterhin Rückstellungen zu 100 Prozent gebildet. Dies schmälert zwar den aktuellen Anlageerfolg, schafft aber nachhaltige Sicherheit.

Vermietung

Die Vermietungsquote des INTER ImmoProfil lag zum Stichtag 30. September 2024 bei 86,6 Prozent, die durchschnittliche Vermietungsquote bei 85,4 Prozent. Die Gesamtnutzfläche aller Immobilien betrug 40.759 m².

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

Deutschland

Köln, Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1
Im Objekt stehen derzeit ca. 2.136 m² Büro- und Ladenfläche leer.

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

Finnland

Helsinki-Pitäjänmäki, Atomitie 2a, Bauteil C
Im Objekt stehen derzeit ca. 2.545 m² Bürofläche leer.

Immobilienverkäufe

Das Fondsmanagement hat bereits im vorigen Fondsgeschäftsjahr die Weichen für mögliche Verkäufe von Liegenschaften gestellt.

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie veräußert.

Italien

Sesto San Giovanni, Piazza Don Enrico Mapelli 1
Mit wirtschaftlichem Nutzen- und Lastenübergang im Mai 2024 konnte das im Jahr 2000 erworbene Objekt mit einer Mietfläche von 4.685 m² aus dem Fonds veräußert werden. Die Liegenschaft war zu ca. 50 Prozent an mehrere Mieter vermietet. Der Verkaufspreis für die Liegenschaft lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert des Objektes.

Ausblick

Durch die vom Fondsmanagement ergriffenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte konnte auch im Geschäftsjahr 2023/24 der laufende Fondsbetrieb und die operative sowie wirtschaftliche Kontinuität gewährleistet bleiben.

Durch ein aktives Asset Management werden weiterhin, auch während der Verkaufsphase der Immobilien, die Ertragssituation sichergestellt und notwendige Erneuerungs- und Optimierungsmaßnahmen an dem Immobilienbestand unter Rendite/Risiko-Gesichtspunkten durchgeführt, um die Fondsliegenschaften konkurrenzfähig zu halten.

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

Mit freundlichen Grüßen

BNP Paribas Real Estate Investment Management
Germany GmbH
Die Geschäftsführung



Isabella Chacón Troidl
Vorsitzende



Britta Slater



Silke Weber

Investitionsländer des INTER ImmoProfil



**Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil
zum 30. September 2024 in Prozent**

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
I. Immobilienrendite⁸⁾			
Bruttoertrag ²⁾	9,9	7,8	8,8
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	-2,2	-2,1	-2,1
Nettoertrag ²⁾	7,7	5,7	6,7
Wertänderungen ²⁾	-9,6	-17,8	-13,6
Ertragsteuern ²⁾	-0,1	0,4	0,2
Latente Steuern ²⁾	1,8	3,9	2,8
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ²⁾	-0,2	-7,8	-3,9
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ³⁾	-0,2	-7,8	-3,9
Währungsänderung ³⁾	0,0	-1,2	-0,6
Immobilienrenditegesamtrendite ³⁾	-0,2	-9,0	-4,5 ⁶⁾
II. Liquiditätsrendite^{4) 8)}			
			1,7 ⁷⁾
III. Ergebnis gesamter Fonds^{5) 8)}			
Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten			-4,1
TER (Total Expense Ratio) ⁵⁾			1,65
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			-5,7
IV. Ergebnis gesamter Fonds^{5) 9)}			
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			-5,6

¹⁾ Ausland: Finnland und Großbritannien.

²⁾ Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen.

³⁾ Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

⁵⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

⁶⁾ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Immobilienanteil von 93,1 Prozent des Fondsvermögens.

⁷⁾ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 6,9 Prozent des Fondsvermögens.

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

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

Kapitalinformationen des INTER ImmoProfil für das Geschäftsjahr 2023/24 in Mio. EUR (Durchschnittszahlen)

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	102,5
Liquidität	7,5
Kreditvolumen	0,0
Fondsvolumen (netto)	110,0

Wertänderungen des INTER ImmoProfil im Stichtagsvergleich zum 30. September 2024 in Mio. EUR

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	53,3	45,6	98,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	4,1	4,0	8,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-7,9	-12,3	-20,2
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	-0,1	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-7,9	-12,3	-20,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-0,1	-0,1
Wertänderungen insgesamt	-7,9	-12,4	-20,3

¹⁾ Ausland: Finnland und Großbritannien.

Jahresmieterträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieten und Ländern zum 30. September 2024 in Prozent

	Deutschland	Ausland ¹⁾	Gesamt
Jahresmieterträge			
Büro/Praxis	60,0	87,3	73,6
Handel/Gastronomie	5,3	5,9	5,6
Hotel	28,3	0,0	14,2
Industrie	0,0	0,1	0,1
KFZ	5,0	2,6	3,8
Andere	1,4	4,1	2,7

¹⁾ Ausland: Finnland und Großbritannien.

Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 30. September 2024 in Prozent

	Deutschland	Ausland ²⁾	Gesamt
unbefristet	0,1	0,3	0,1
bis 31.12.2024	0,0	0,4	0,2
2025	9,5	5,0	7,4
2026	9,7	2,1	5,9
2027	12,7	8,5	10,6
2028	6,6	29,2	17,8
2029	11,8	0,0	5,9
2030	5,7	29,1	17,5
2031	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0
2033	0,0	7,8	3,9
nach 01.01.2034	31,6	0,0	15,8

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

²⁾ Ausland: Finnland und Großbritannien.

Leerstands- und Vermietungsquoten des INTER ImmoProfil nach Jahres-Bruttosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 30. September 2024 in Prozent

	Deutschland	Ausland ²⁾	Gesamt
Leerstand			
Büro/Praxis	9,0	12,1	10,3
Handel/Gastronomie	0,0	2,6	1,2
KFZ	0,9	0,6	0,8
Andere	0,1	2,2	1,1
Vermietungsquote	90,0	82,5	86,6

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

²⁾ Ausland: Finnland und Großbritannien.

Entwicklung der Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens

	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2024
I. Immobilienrendite⁵⁾				
Bruttoertrag ¹⁾	6,9	7,6	8,3	8,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-2,8	-3,9	-2,9	-2,1
Nettoertrag ¹⁾	4,1	3,7	5,4	6,7
Wertänderungen ¹⁾	2,5	2,5	-4,5	-13,6
Ertragsteuern ¹⁾	0,0	-0,6	-0,9	0,2
Latente Steuern ¹⁾	-0,8	-0,9	0,0	2,8
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ¹⁾	5,8	4,7	0,0	-3,9
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ²⁾	6,7	5,2	-0,6	-3,9
Währungsänderung ²⁾	0,0	-0,5	-0,5	-0,6
Immobilienrendite²⁾	6,7	4,7	-1,1	-4,5
II. Liquiditätsrendite³⁾⁵⁾	-0,3	-0,1	1,2	1,7
III. Ergebnis gesamter Fonds⁴⁾⁶⁾				
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten	3,9	1,6	-2,5	-5,6

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

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

³⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

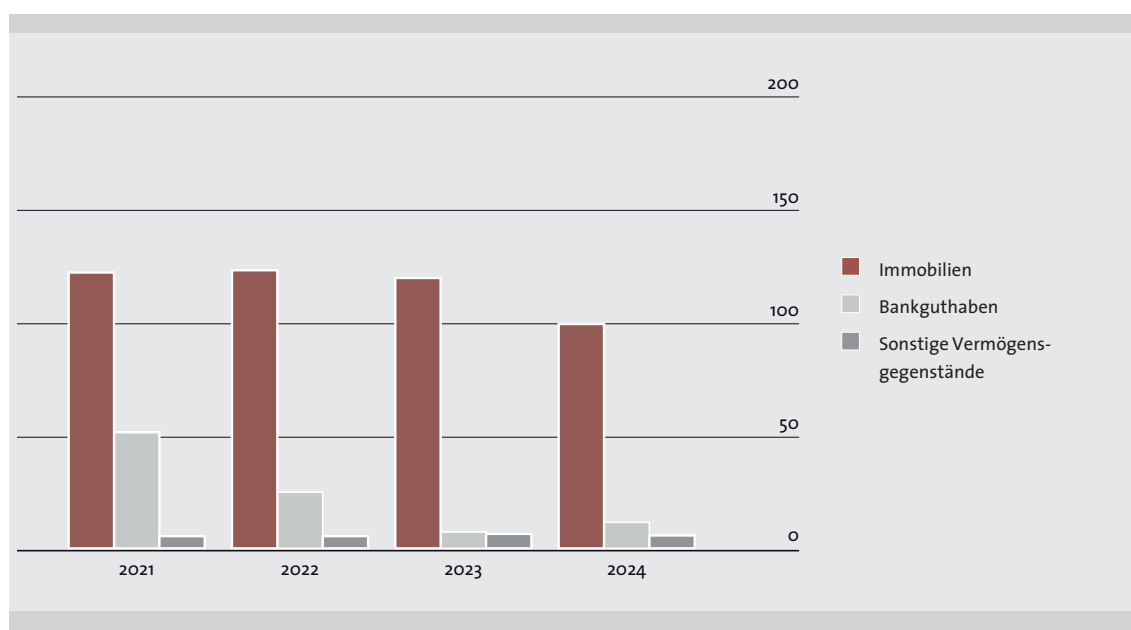
⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

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

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

Entwicklung des INTER ImmoProfil (Vergleichende Übersicht)

	30.09.2021 Mio. EUR	30.09.2022 Mio. EUR	30.09.2023 Mio. EUR	30.09.2024 Mio. EUR
Immobilien	121,6	122,5	119,3	98,9
Bankguthaben	51,2	24,8	7,2	11,5
Sonstige Vermögensgegenstände	5,4	5,4	6,5	5,7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-40,2	-26,3	-18,7	-9,3
Fondsvermögen	138,1	126,5	114,3	106,8
Anteilumlauf (Stück)	2.353.527	2.149.763,144	2.010.690,121	2.010.690,121
Anteilwert (EUR)	58,67	58,82	56,82	53,13
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,80	0,55	0,55	1,25
Tag der Ausschüttung	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	16.12.2024
Ertragsschein-Nr.	Globalurkunde	Globalurkunde	Globalurkunde	Globalurkunde

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

Vermögensübersicht des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹⁾)		98.922.323,63 40.462.323,63	92,59 37,87)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹⁾)		11.546.930,95 1.903.583,48	10,81 1,78)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	3.850.191,99 1.558.872,13		3,60 1,46)
2. Zinsansprüche	15.987,78		0,01
3. Andere (davon in Fremdwährung ¹⁾)	1.811.094,08 149.635,00		1,70 0,14)
Zwischensumme		5.677.273,85	5,31
Summe Vermögensgegenstände		116.146.528,43	108,72
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.284,03		0,10
2. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	3.605.547,00 1.781.877,69		3,37 1,67)
3. anderen Gründen	2.541.228,71		2,38
Zwischensumme		6.254.059,74	5,85
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)		3.056.738,66 277.514,26	2,86 0,26)
Summe Schulden		9.310.798,40	8,72
C. Fondsvermögen		106.835.730,03	100,00
Anteilwert		53,13	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.010.690,121	

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

Devisenkurse per 27. September 2024: 1 EUR (Euro) = 0,83275 GBP (Britische Pfund)

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

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung			
Objekt			
Land		Deutschland	Deutschland
PLZ		01069	45127
Ort		Dresden	Essen
Straße		Bergstraße 2	Hachestraße 63
Immobilieninformationen			
Art des Grundstücks		G	G
Art der Nutzung		B 93 Prozent, KFZ, A	H 100 Prozent, KFZ
Erwerbsdatum ⁴⁾		12.1996	12.2016
Bau-/Umbaujahr		1995	2016
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾		41	52
1. Gutachter		41	52
2. Gutachter		41	52
Größe des Grundstücks in m ²		4.888	2.468
Nutzfläche gesamt in m ²		10.673	5.934
Nutzfläche Gewerbe in m ²		10.673	5.934
Nutzfläche Wohnen in m ²		—	—
Anzahl Wohneinheiten		—	—
Ausstattungsmerkmale		F/K/LA/PA/G	F/LA/PA
Gutachterinformationen			
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾		16.975.000,00	16.695.000,00
1. Gutachter		17.260.000,00	16.500.000,00
2. Gutachter		16.690.000,00	16.890.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %		15,89	15,63
Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR ³⁾		1.292.617,50	1.090.579,50
1. Gutachter		1.313.671,00	1.106.640,00
2. Gutachter		1.271.564,00	1.074.519,00
Investmentinformationen			
Ankaufnebenkosten		—	1.567.963,88
davon Gebühren und Steuern		—	1.182.633,41
davon sonstige Kosten		—	385.330,47
im Geschäftsjahr abgeschrieben		—	—
noch zur Abschreibung verbleibend		—	—
Fremdfinanzierung in EUR		—	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert		—	—
Vermietungsinformationen			
Leerstandsquote in Prozent ³⁾		0,4	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾		4,2	12,3
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾		1.195.523,16	1.255.372,44
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}		1.243.677,84	1.009.041,54

Deutschland
50968
Köln
Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1
G
B 78 Prozent, Ha, W, KFZ, A
12.1991
1992
46
38
54
3.302
10.121
10.121
—
—
K/PA/G
19.585.000,00
20.100.000,00
19.070.000,00
18,33
1.755.212,50
1.717.381,00
1.793.044,00
—
—
—
—
—
—
—
22,8
3,5
1.437.874,84
1.285.761,68

Art des Grundstücks

W	Mietwohngrundstück
G	Geschäftsgrundstück
W/G	Gemischt genutztes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Index

- ¹⁾ Vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024
- ²⁾ Keine Angaben (k. A.), sofern weniger als fünf verschiedene Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen zu 75 Prozent oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
- ³⁾ Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 30. September 2024.
- ⁴⁾ Umbau, Teilumbau
- ⁵⁾ Der Erwerbszeitpunkt kann aufgrund der Übertragung der Immobilien des ImmoProfil auch vor dem Datum der Auflage des INTER ImmoProfil liegen.

Hinweis

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

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Objekt	
Land	Finnland
PLZ	00370
Ort	Helsinki-Pitäjänmäki
Straße	Atomitie 2a, Bauteil C
Immobilieninformationen	
Art des Grundstücks	G
Art der Nutzung	B 82 Prozent, Ha, I, KFZ, A
Erwerbsdatum ⁴⁾	05.2006
Bau-/Umbaujahr	2007
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	53
1. Gutachter	53
2. Gutachter	53
Größe des Grundstücks in m ²	1.236
Nutzfläche gesamt in m ²	5.076
Nutzfläche Gewerbe in m ²	5.076
Nutzfläche Wohnen in m ²	—
Anzahl Wohneinheiten	—
Ausstattungsmerkmale	F/PA/G
Gutachterinformationen	
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾	5.205.000,00
1. Gutachter	5.200.000,00
2. Gutachter	5.210.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	4,87
Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR ³⁾	767.990,50
1. Gutachter	731.033,00
2. Gutachter	804.948,00
Investmentinformationen	
Ankaufnebenkosten	—
davon Gebühren und Steuern	—
davon sonstige Kosten	—
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—
noch zur Abschreibung verbleibend	—
Fremdfinanzierung in EUR	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—
Vermietungsinformationen	
Leerstandsquote in Prozent ³⁾	50,8
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	2,2
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	762.076,08
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	5.623.94,17

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	Immobilien gesamt
Großbritannien	
G2 6DB	
Glasgow	
20 Waterloo Street, Wellington Street	
G	
B 89 Prozent, Ha, KFZ	
11.2002	
2004	
53	
50	
56	
1.500	13.394
8.955	40.759
8.955	40.759
—	
—	
K/PA/G	
40.462.323,63	98.922.323,63
40.552.386,67	
40.372.260,58	
37,87	
3.152.250,98	8.058.650,98
3.142.974,48	
3.161.527,47	
—	1.567.963,88
—	1.182.633,41
—	385.330,47
—	
—	
—	
4,5	
6,8	
2.638.379,10	7.289.225,62
2.526.537,75	6.627.412,98

Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹⁾)		98.922.323,63 40.462.323,63	92,59 37,87)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹⁾)		11.546.930,95 1.903.583,48	10,81 1,78)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾) (davon Betriebskostenvorlagen (davon Mietforderungen	3.850.191,99 1.558.872,13 1.579.483,81 791.038,38		3,60 1,46) 1,48) 0,74)
2. Zinsansprüche	15.987,78		0,01
3. Andere (davon in Fremdwährung (davon aus Körperschaftsteuer (davon aus Umsatzsteuern (davon aus Sicherungsgeschäften	1.811.094,08 149.635,00 255.510,79 149.172,68 1.350.000,00		1,70 0,14) 0,24) 0,14) 1,26)
Zwischensumme		5.677.273,85	5,31
Summe Vermögensgegenstände		116.146.528,43	108,72
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.284,03		0,10
2. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾) (davon Nebenkostenvorauszahlungen (davon Mietvorauszahlungen	3.605.547,00 1.781.877,69 1.547.922,29 684.613,42		3,37 1,67) 1,45) 0,64)
3. anderen Gründen (davon davon abzuführende Umsatzsteuern (davon aus Sicherungsgeschäften (davon Verwaltungsgebühren (davon ausstehende Ertragsscheine	2.541.228,71 78.729,00 1.401.371,06 404.624,69 348.409,35		2,38 0,07) 1,31) 0,38) 0,33)
Zwischensumme		6.254.059,74	5,85
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)		3.056.738,66 277.514,26	2,86 0,26)
Summe Schulden		9.310.798,40	8,72
C. Fondsvermögen		106.835.730,03	100,00
Anteilwert		53,13	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.010.690,121	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

Das Fondsvermögen des INTER ImmoProfil reduzierte sich im Geschäftsjahres 2023/2024 um 7,4 Mio. EUR beziehungsweise 6,5 Prozent auf 106,8 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen sank um 20,4 Mio. EUR auf 98,9 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr wurde eine Immobilie in Italien verkauft.

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

Bis zum Stichtag erhöhten sich die Bankguthaben um 4,4 Mio. EUR auf 11,5 Mio. EUR.

5,3 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 3,9 Mio. EUR. Sie enthalten 1,6 Mio. EUR noch abzurechnende Betriebskosten und Forderungen an Mieter von 0,8 Mio. EUR.

Die Position „andere sonstige Vermögensgegenstände“ enthält 256 TEUR Forderungen aus Körperschaftsteuer, 149 TEUR erstattungsfähige Umsatzsteuern und 1,4 Mio. EUR bereitgestellte Sicherheitsleistungen für offene Devisentermingeschäfte.

Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ von 107 TEUR resultiert aus dem Kauf des Hotels in Essen.

In der Position „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ sind Nebenkostenvorauszahlungen von 1,5 Mio. EUR, vorausbezahlte Mieten in Höhe von 685 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1,4 Mio. EUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten 79 TEUR abzuführenden Umsatzsteuern, 405 TEUR für Verwaltungsgebühren, 348 TEUR aus Einlösungsverpflichtungen für ausstehende Ertragscheine und 1,4 Mio. EUR aus offenen Devisentermingeschäften, die die zur Absicherung der Fremdwährungsposition in Britischen Pfund abgeschlossen wurden.

Rückstellungen bestehen für die Instandhaltung von Gebäuden (780 TEUR), für die Besteuerung

der Mieterträge (646 TEUR), für Beratungs- und Prüfungskosten (70 TEUR) und für latente Steuern (1.561 TEUR) auf potenzielle Veräußerungsgewinne aus Immobilien, sogenannte Capital Gains Tax (CGT).

Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilspreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten Veräußerungsgewinn erhoben werden. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Landesrecht. Veräußerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen.

Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung Teil I des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

Immobilienverzeichnis

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Italien	
20099 Sesto San Giovanni Piazza Don Enrico Mapelli 1	Mai 2024

Sicherungsgeschäfte des INTER ImmoProfil zum 30. September 2024

Devisentermingeschäfte

	Käufe in tausend	Verkäufe in tausend	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Anteil des Kurs- wertes am Fonds- vermögen in %
Devisentermingeschäfte					
Britische Pfund (GBP)	78.650	73.500			
Offene Devisentermingeschäfte zum Stichtag					
Britische Pfund (GBP)		33.500	40.200.160,80	-1.401.371,06	37,6
Summe			40.200.160,80	-1.401.371,06	37,6

Zur Bewertung wurden die Devisenterminkurse vom 27. September 2024 herangezogen.

Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		129.431,87	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		42,93	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)		1.319.449,48 50,99)	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		7.508.411,28 2.263.597,35)	
Summe der Erträge			8.957.335,56
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1. a) Betriebskosten	970.277,95		
1. b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	674.126,24 7.238,05)		
1. c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	320.642,40 37.689,52)		
1. d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	220.968,83 86.964,07)		
		2.186.015,42	
2. Inländische Steuern		45.120,88	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		-445.717,31 338.975,46)	
4. Verwaltungsvergütung		1.648.000,00	
5. Verwahrstellenvergütung		24.026,47	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		65.521,08	
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung (davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)		83.185,69 24.979,26) 79.067,22) 24.639,26)	
Summe der Aufwendungen			3.606.152,23
III. Ordentlicher Nettoertrag			5.351.183,33

Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag	5.351.183,33
IV. Veräußerungsgeschäfte	
1. Realisierte Gewinne	
a) sonstige realisierte Gewinne	5.412.932,96
	5.412.932,96
2. Realisierte Verluste	
a) aus Immobilien	4.442.150,07
b) aus Devisentermingeschäften (davon in Fremdwährung)	1.410.424,80 1.410.424,80)
	5.852.574,87
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-439.641,91
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.911.541,42
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	8.054.338,58
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	19.280.757,85
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-11.226.419,27
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.314.877,85

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

Zinserträge aus Liquiditätsanlagen wurden in Höhe von 129 TEUR erzielt.

Sonstige Erträge sind in Höhe von 1.319 TEUR angefallen. Diese bestehen zu 1.287 TEUR aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen.

Die Erträge aus Immobilien reduzierten sich im Geschäftsjahr 2023/2024 um 515 TEUR auf 7.508 TEUR (im Vorjahr 8.023 TEUR).

Die Bewirtschaftungskosten reduzierten sich um 1.052 TEUR auf 2.186 TEUR. Sie bestehen aus 970 TEUR nicht umlagefähigen Betriebskosten, 674 TEUR Instandhaltungskosten, 321 TEUR Kosten der Immobilienverwaltung und aus 221 TEUR sonstigen Bewirtschaftungskosten.

Inländische Körperschaftsteuer ist in Höhe von 45 TEUR angefallen. „Ausländische Steuern“ wurden dem Fonds in Höhe von 446 TEUR erstattet.

Die Verwaltungsvergütung und die Verwahrstellenvergütung wurden innerhalb der durch § 13 BAB bestimmten Grenzen bemessen. Vergütungen gemäß § 13 Absatz 1 b) BAB sind im Geschäftsjahr in Höhe von 28 TEUR als Transaktionsvergütung aus dem Verkauf der Immobilie in Italien angefallen.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 66 TEUR für Jahresberichte, Halbjahresberichte und für die Prüfung des Fonds angefallen.

Kosten externer Bewerter wurden in Höhe von 79 TEUR an Sachverständige gezahlt.

Aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 5.351 TEUR ergibt sich unter Berücksichtigung der realisierten Gewinne von 5.413 TEUR für die Vereinnahmung von verjährten Ertragsscheinen sowie dem realisierten Verlust aus dem Immobilienverkauf von 4.442 TEUR und der realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften von 1.410 TEUR ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 4.912 TEUR. Die realisierten Gewinne und Verluste wurden auf Basis der steuerlichen Wertansätze ermittelt. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre ergeben sich aus

Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von –11.226 TEUR beinhaltet die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne von 8.054 TEUR und die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste 19.280 TEUR.

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

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses von –11.226 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf –6.315 TEUR.

Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.437.754,48	0,72
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.911.541,42	2,44
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	421.100,00	0,21
2. Vortrag auf neue Rechnung	3.414.833,25	1,70
III. Gesamtausschüttung¹⁾		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	2.513.362,65	1,25

¹⁾ Basis: 2.010.690,121 ausgegebene Anteile

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

Der Vortrag des Vorjahres wurde in Übereinstimmung mit der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung mit 0,72 EUR/Anteil übernommen.

Aus dem Vortrag von 1.438 TEUR und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 4.912 TEUR werden nach Abzug von 421 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 3.415 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 16. Dezember 2024 werden an die Anleger 2.513 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 1,25 EUR.

Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		114.256.487,45
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.105.879,57
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.105.879,57	
2. Ergebnis des Geschäftsjahres		-6.314.877,85
davon nicht realisierte Gewinne	8.054.338,58	
davon nicht realisierte Verluste	-19.280.757,85	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		106.835.730,03

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil

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

zu 1a): Es handelt sich um den Ausschüttungsbeitrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe Seite 38 „Verwendungsrechnung“ des Vorjahres).

zu 2): Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Angaben nach der Derivateverordnung

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen. Bei der Ermittlung der Marktrisikoobergrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von:

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, werden nicht eingesetzt.

Das durch Derivate in Form von Devisentermingeschäften erzielte zugrunde liegende Exposure in Höhe von 40.200 TEUR besteht gegenüber dem Vertragspartner UniCredit Bank AG, München.

Im Zusammenhang mit Derivaten wurden von Dritten keine Sicherheiten gewährt.

Angaben gemäß Verordnung (EU) 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung

(EU) Nr. 648/2012: Für das Sondervermögen wurden weder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte noch Gesamttrendite-Swaps durchgeführt.

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

Sonstige Angaben

Anteilwert:	53,13 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile:	2.010.690,121 Stück

Angabe der Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Externe Bewerter

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sin-

ne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten

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

Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Anschaffungsnebenkosten

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene

Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

Rückstellungen

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

- Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

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

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

Weitergehende Ausführungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023/2024: 1,65 %

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

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

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Transaktionskosten im Geschäftsjahr

	EUR	in % des Nettoinventarwertes
Transaktionskosten im Geschäftsjahr	99.290,24	0,09
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	27.500,00	0,03)
Bei Verkäufen von Immobilien	99.290,24	
(davon Gebühren und Steuern	0,00)	
(davon sonstige Kosten	99.290,24)	

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

Transaktionsabhängige Vergütung in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens (NAV): 0,09 %

Die transaktionsabhängige Vergütung schwankt je nach Anzahl und Größe der Transaktionen naturgemäß stark über die Lebensdauer des Fonds, 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 Aufwandserstattungen.

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

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft flossen weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge zu.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstige Erträge sind in Höhe von 1.319 TEUR angefallen. Diese bestehen in Höhe von 1.287 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen für die Gebäudeinstandhaltung.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023

Gesamtsumme der gezahlten	
Mitarbeitervergütung:	12.020 TEUR
davon feste Vergütung:	8.726 TEUR
davon variable Vergütung:	3.007 TEUR

Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	2.122 TEUR
davon Führungskräfte:	1.720 TEUR
davon andere Risktaker:	401 TEUR

Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	84
Höhe des gezahlten Carried Interest:	0,00 EUR

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

Die Ausgabe neuer Anteilscheine wurde zum 23. Dezember 2022 eingestellt.

Die Verwaltung des Sondervermögens wurde von der BNP Paribas REIM am 28. April 2023 mit Wirkung zum 30. September 2025 gekündigt. Zugleich wurde die Rücknahme von Anteilscheinen ab dem 28. April 2023 eingestellt.

Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilienrisiken

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. 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:	137,9 %

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	111,0 %

München, den 13. Dezember 2024
BNP Paribas Real Estate Investment Management
Germany GmbH
Die Geschäftsführung



Isabella Chacón Troidl
Vorsitzende



Britta Slater



Silke Weber

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens INTER ImmoProfil – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 101 KAGB sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei

von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind,

jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tat-

sächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 13. Dezember 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den INTER ImmoProfil

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 1,25 EUR je Anteil erfolgt am 16. Dezember 2024.

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

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

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

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

rer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung des INTER ImmoProfil zum 16. Dezember 2024

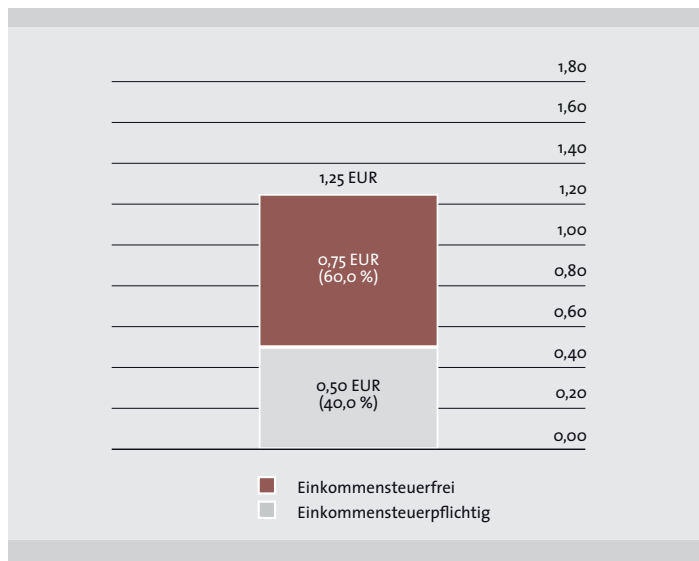
	Für Anteile im Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtiger Anleger EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2500	1,2500	1,2500
Davon steuerfreier Anteil 60 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,7500	0,7500 ¹⁾	0,7500 ¹⁾
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,5000	0,5000	0,5000

Hinweis: Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds, da mehr als 50 Prozent des Fondsvermögens in Immobilien angelegt werden. Daher sind 60 Prozent der Erträge steuerfrei.

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

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge	EUR/ Anteil
Bemessungsgrundlage	0,5000
Kapitalertragsteuer (25 Prozent) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,1250

Steuerliche Betrachtung der Ertragsausschüttung des INTER ImmoProfil am 16. Dezember 2024 im Privatvermögen in EUR



Sparer-Pauschbetrag für Privatanleger ab 1. Januar 2023

	Für Alleinstehende EUR	Für zusammen veranlagte Ehegatten EUR
Sparer-Pauschbetrag	1.000,00	2.000,00

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

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

Vorabpauschale

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

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

Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zuge-

flossen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

Vorabpauschale = Basisertrag – Ausschüttung des Kalenderjahres

Basisertrag = 70 Prozent des Basiszinses x Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Kalenderjahres

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, beträgt am 2. Januar 2024 2,29 Prozent.

Der Basisertrag wird ermittelt durch die Multiplikation des Rücknahmepreises zum 2. Januar 2024 mit 70 Prozent von 2,29 Prozent, d. h. EUR 55,33/Anteil x 70 Prozent x 2,29 Prozent = EUR 0,8869/Anteil.

Die Höhe der Vorabpauschale gem. § 18 Abs. 1 S. 3 InvStG ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt.

Da die Ausschüttung je Anteil höher ist als der Basisertrag, ist keine Vorabpauschale für das Kalenderjahr 2024 anzusetzen.

Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

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

Er beträgt beim INTER ImmoProfil in den vergangenen zwölf Monaten zum Stichtag 30. September 2024 bei Wiederanlage der Ausschüttung –5,6 Prozent. Über den Zeitraum von drei Jahren erzielte der INTER ImmoProfil eine Wertentwicklung von

–6,4 Prozent, über fünf Jahre von 2,1 Prozent und über zehn Jahre von 28,5 Prozent.

Seit Auflegung des Fonds am 18. März 1998 konnte dieser eine Wertentwicklung von insgesamt 111,2 Prozent erreichen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 2,9 Prozent pro Jahr (bei jährlicher Wiederanlage der Ausschüttung).

Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

Geschäftsjahr	Rücknahmepreis zum 30.09. je Anteil EUR	Ausgeschütteter Ertrag je Anteil EUR	Anlageerfolg des Geschäftsjahres ¹⁾ %
1998 ²⁾	52,17	—	2,0
1998/1999	55,68	2,00	6,7
1999/2000	56,12	2,00	4,5
2000/2001	57,09	2,00	5,4
2001/2002	58,28	2,00	5,7
2002/2003	57,85	2,00	2,8
2003/2004	57,68	2,00	3,3
2004/2005	57,46	2,20	3,2
2005/2006	57,18	2,00	3,4
2006/2007	57,64	2,00	4,4
2007/2008	58,06	2,00	4,3
2008/2009	55,75	2,00	–0,6
2009/2010	56,38	2,00	4,8
2010/2011	55,47	1,60	2,0
2011/2012	55,08	1,60	2,2
2012/2013	53,41	1,60	–0,1
2013/2014	50,12	1,60	–3,3
2014/2015	49,75	1,60	2,5
2015/2016	56,72	1,60	17,7
2016/2017	55,90	1,60	1,4
2017/2018	54,43	0,80	0,2
2018/2019	55,07	0,80	2,7
2019/2020	56,95	0,50	4,9
2020/2021	58,67	0,80	3,9
2021/2022	58,82	0,55	1,6
2022/2023	56,82	0,55	–2,5
2023/2024	53,13	1,25	–5,6

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

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2023: 5.500 TEUR
Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2023: 10.360 TEUR

Geschäftsführung

Isabella Chacón Troidl, Vorsitzende,
München

Britta Slater, seit 1. Januar 2024,
München

Silke Weber,
München

Aufsichtsrat

Jean-Maxime Jouis, Vorsitzender, ab 1. November 2023,
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, bis 9. Oktober 2023,
Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate,
Property Development & Services GmbH,
Frankfurt am Main

Eva Meyer, ab 1. Januar 2024,
Chief Sustainability Officer Germany,
BNP Paribas S.A.,
Niederlassung Deutschland,
Frankfurt am Main

Dr. Carsten Loll,
Rechtsanwalt,
München

Thomas Schmengler,
Diplom-Kaufmann,
Nackenheim

Externe Bewerter

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

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

Gesellschafter

BNP Paribas Real Estate SAS
Sitz Boulogne Billancourt Cedex / Frankreich

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe
Sitz Münster

Abschlussprüfer

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
München

Verwahrstelle

BNP Paribas S.A., Geschäftsbereich Securities Services,
Niederlassung Deutschland
Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 40950

Haftendes Eigenkapital der BNP Paribas S.A., Paris
am 31.12.2023: 121.744 Mio. EUR

BNP Paribas REIM Germany

Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München

Postfach 19 05 62, 80605 München

Telefon (089) 12173-0

Telefax (089) 12173-119

Internet www.reim.bnpparibas.de

E-Mail service.reimgermany@bnpparibas.com

