

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31.03.2024

**BNP PARIBAS
MACSTONE**

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

des BNP Paribas MacStone

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	Vorjahr: 31.03.2023	Stand: 31.03.2024
Fondsvermögen in Mio. EUR	23,4	20,8
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	25,7	23,3
direkt gehaltene Fondsobjekte	1	1
Fremdfinanzierungsquote in %	28,7	31,7
Vermietungsquote in %	100,0	100,0
Ankäufe im Berichtszeitraum	0	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0	0
Netto-Mittelrückflüsse in Mio. EUR	0	0,05
Anlageerfolg ¹ 1 Jahr in %	-1,6	-7,9
Anlageerfolg ¹ 3 Jahre in %	n. v.	-7,8
Anlageerfolg ¹ seit Fondsaufgabe am 08.06.2020 in %	2,5	-5,6
Durchschnittlicher Anlageerfolg ¹ seit Auflegung in % p. a.	0,9	-1,5
Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR	24,84	22,06
Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR	26,08	23,16
Wertpapier-Kennnummer (WKN)		A2DP6Y
International Securities Identification Number (ISIN)		DE 000A2DP6Y8

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

INHALT

TÄTIGKEITSBERICHT

Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen	4
Anlagestrategie	5
Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten	6
Anlegerstruktur	8
Wirtschaftsentwicklung	9
Kapitalmarkt	10
Europas Immobilienmärkte	11
Vermietungsmärkte	14
Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht	16
Rendite und Ausschüttungen	17
Immobilienportfoliomanagement	18
Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement	20
Risikomanagement und -situation	22

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Wertänderungen	32
Jahresmieterträge	32
Restlaufzeiten der Mietverträge	33
Leerstands- und Vermietungsquoten	33
Vermögensübersicht	34
Immobilienverzeichnis	35
Vermögensaufstellung	36
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	37
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	38

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Aufsichtsrat	46
Externe Bewerter, Gesellschafter, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	47

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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

auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die wesentlichen Entwicklungen und Ergebnisse des BNP Paribas MacStone im Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 31. März 2024.

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

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



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

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

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

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

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

ANLAGESTRATEGIE

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

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

Dies bildet die Grundlage zur Einleitung des geplanten Verkaufsprozesses, der unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung im Jahr 2024 gestartet werden soll. Eine Veräußerung über oder unter dem im Anteilwert berücksichtigten Verkehrswert ist derzeit noch nicht absehbar.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

UMFASSENDE EINBINDUNG VON NACHHALTIGKEITASPEKTEN

Der Schutz von Klima und Umwelt zur Sicherung einer nachhaltigen Zukunft ist eine der grundlegendsten Herausforderungen der heutigen Zeit. Es ist jedoch wichtig zu verstehen, dass Nachhaltigkeit über den Schutz der Umwelt hinausgeht – soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung gehören ebenfalls dazu. Ein ganzheitliches ESG-Management steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

ESG steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

E ist die Kurzform von „Environment“, der Umwelt,

S steht für „Social“, das soziale Element, und hinter

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

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

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

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

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

Detaillierte Informationen zu der nachhaltige Anlagestrategie des Alternative Investment Fund („AIF“) finden Sie im Anhang des Verkaufsprospektes ab Seite 94 (<https://www.reim.bnpparibas.de/>).

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen von Investitionsentscheidungen

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

Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Bei der Auswahl neuer Immobilieninvestitionen berücksichtigt die Gesellschaft eine Reihe von ESG-Kriterien, die implizit die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen. Diese Kriterien wurden ausgewählt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich abzudecken.

In Bezug auf die einzelne Immobilie wird anhand des sogenannten ETC-Grids (Scoring Modell der BNP Paribas REIM im Sourcing-Prozess einer Immobilie) die Bewertung von wesentlichen ESG-Risiken und -Chancen vorgenommen. Das ermöglicht der Gesellschaft die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die einen tatsächlichen oder potenziell wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der entsprechenden Vermögensgegenstände oder ein Reputationsrisiko verursachen könnten. Dieser Ansatz gilt für alle Arten von Immobilien und Finanzprodukte und deckt eine breite Palette von Kriterien ab, beispielsweise das Reputationsrisiko (Überprüfung der Verkäufer und Mieter anhand von Ausschlusslisten der BNP Paribas-Gruppe oder öffentliche Sanktionsliste). Daneben werden u. a. die Themen Energieeffizienz, Zugänglichkeit der Immobilie und Zertifizierungen überprüft und bewertet.

Weiter bewertet die Gesellschaft anhand des ESG-Grids konkrete und verbindliche Anforderungen bezüglich der nach der Anlagestrategie des AIF geforderten ökologischen Merkmale. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Ankaufsprüfung bei (direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften) zu erwerbenden Immobilien sowie regelmäßig während der Bewirtschaftungsphase. Für Bestandsimmobilien wird die Auslastung des ESG-Grids regelmäßig (mindestens jährlich) von der Gesellschaft überprüft. Schließlich prüft die Gesellschaft im Rahmen der Ankaufsprüfung sowie regelmäßig (mindestens jährlich) während der Bewirtschaftungsphase die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („Principal Adverse Impact“-Indikatoren, PAI), sofern der Fonds diese im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt.

Sofern der Fonds prozentuale Quoten für nachhaltige Investments gemäß Art 2.17 EU-Offenlegungs-Verordnung („Sustainable Investment“) oder gemäß EU-Taxono-

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

mie-Verordnung im Rahmen seiner Anlagestrategie einhalten muss, wird deren Einhaltung während der Ankaufsprüfung sowie regelmäßig während der Bewirtschaftungsphase (mindestens jährlich) überprüft.

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

Angaben gemäß Artikel 6 EU-Taxonomie-Verordnung

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

ANLEGERSTRUKTUR

Der Fonds BNP Paribas MacStone hat bis zum Stichtag 31. März 2024 ausschließlich Anteile der Anteilklasse P ausgegeben.

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

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

Per 31. März 2024 werden 97,9 Prozent aller Fondsanteile durch die BNP Paribas Real Estate Property Development & Service GmbH gehalten.

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

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

Die europäische Wirtschaft wurde auch 2023 von den Folgen der geopolitischen Eskalation in der Ukraine erheblich belastet. Nach einem historischen Höchststand der Inflationsrate Ende 2022 hat sich der Preisauftrieb seither verlangsamt und lag zum Jahreswechsel 2023/24 bei 2,8 Prozent¹. Die jahresdurchschnittliche Inflation in der Eurozone lag bei 5,4 Prozent² und damit weiterhin deutlich über dem mittelfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank. Die Kerninflationsrate, welche zum Ende des ersten Quartals 2023 bei 5,7 Prozent ihren Zenit erreichte, ging seither auf 3,3 Prozent zurück. Deutschland verzeichnete die gleiche Entwicklung nur auf einem leicht höheren Niveau. Im Januar erreichte die Inflation, gemessen am harmo-

¹ Eurostat, Inflation HVPI (und Komponenten) jährliche Veränderungsrate, monatlich; Online-Datencode: PRC_HICP_MANR.

² Eurostat, Inflation HVPI (und Komponenten) jahresdurchschnittliche Veränderungsrate; Online-Datencode: prc_hicp_aind.

WACHSTUM BRUTTOINLANDSPRODUKT, IN %



Quellen: BNP Paribas Economic Research, EcoWeek 24.02, 15.01.2024; „ECONOMIC SCENARIO“, Eurostat Datenbank; Online-Datencode: TEC00115 (chain linked volumes, percentage change on previous period).

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

nisierten Verbraucherpreisindex, 3,1 Prozent und der Jahresdurchschnitt für 2023 lag bei 6,0 Prozent.

Der Arbeitsmarkt befindet sich trotz der zunehmenden Zurückhaltung der Unternehmen und des jüngsten Anstiegs der Zahl der Arbeitslosen in guter Verfassung. Die Anzahl an Erwerbspersonen erreichte in der Eurozone und im Bundesgebiet neue Rekordstände. Mit einer Arbeitslosenquote im Dezember bei 6,4 Prozent³ in der Eurozone und 3,1 Prozent im Bundesgebiet liegen die Raten, gemessen nach dem internationalen Standard⁴, weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Nach der Methodik der Bundesagentur für Arbeit stieg die Rate für Deutschland jedoch seit März 2022 kontinuierlich an und notiert aktuell bei 6,1 Prozent⁵.

Die Wirtschaft in der Eurozone ist 2023 um 0,4 Prozent gewachsen. Deutschland, welches deutlich von den wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskrieges betroffen ist, fiel mit – 0,3 Prozent jährlichem Wachstum im Jahr 2023 in eine Rezession. Diese Entwicklung kann auf eine schwache Außenhandelsleistung, hohe Energiekosten, gestiegene Finanzierungskosten und Zurückhaltung bei Konsumausgaben zurückgeführt werden⁶.

Für das Gesamtjahr 2024 erwarten die Volkswirte der BNP Paribas für die Eurozone (Deutschland) ein Wirtschaftswachstum von 0,6 Prozent (0,3 Prozent)⁷ und für 2025 1,6 Prozent (1,3 Prozent). Für die (jahresdurchschnittliche) Inflationsrate werden 1,9 Prozent (2,3 Prozent) im Jahr 2024 und 2,0 Prozent (2,1 Prozent) für 2025 prognostiziert.

KAPITALMARKT

Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsraten setzte die Europäische Zentralbank ihren geldpolitischen Straffungskurs 2023 fort. Der Hauptrefinanzierungszins liegt seit der Ratssitzung im September 2023 bei 4,50 Prozent⁸. Die Rendite auf zehnjährige Bundesanleihen notierte Ende Februar bei 2,51 Prozent⁹. Auch andere große Notenbanken wie die Bank of England und die Federal Reserve erhöhten zur Bekämpfung der Inflation die Leitzinsen. So liegt der Basiszins im Vereinigten Königreich aktuell bei

³ Eurostat, Arbeitslosenquote monatlich; Online-Datencode: UNE_RT_M (Seasonally adjusted data, not calendar adjusted data).

⁴ ILO-Methodik, saisonal adjustiert.

⁵ Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt Februar 2024.

⁶ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Januar 2024.

⁷ BNP Paribas Economic Research Eco Week 24.02 vom 15.01.2024.

⁸ Europäische Zentralbank, Pressemitteilung „Monetary policy decision“ vom 14.09.2023.

⁹ Bundesbank Datenbank (letzter Aufruf: 21.03.2024), Rendite der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit einer vereinbarten Laufzeit von zehn Jahren.

5,25 Prozent¹⁰ und in den USA zwischen 5,25 Prozent und 5,50 Prozent¹¹. Aufgrund der nachlassenden Dynamik bei den Preisanstiegen wurde seit dem Schlussquartal von weiteren Anhebungen abgesehen. Sowohl von vielen Marktteilnehmern als auch von den Zentralbanken wird die Erwartungshaltung kommuniziert, dass im Jahresverlauf 2024 Leitzinssenkungen durchgeführt werden.

EUROPAS IMMOBILIENMÄRKTE

Investmentmarkt

Infolge der stark veränderten Kapitalmarkt- und Finanzierungsbedingungen kam es in den vergangenen 18 Monaten zu einer deutlichen Eintrübung in der Transaktionsaktivität. So wurde im Jahr 2023 im Bundesgebiet mit 23 Mrd. EUR¹² Investitionsvolumen in **kommerzielle Immobilien** der schwächste Umsatz seit mehr als zehn Jahren dokumentiert. In Europa wurde mit knapp 133 Mrd. EUR das Volumen ähnlich stark eingeschränkt.

Büroimmobilien in Deutschland zogen 2023 mit 5,9 Mrd. EUR¹³ 73 Prozent weniger Kapital an als im Vorjahr. Auf europäischer Ebene lässt sich mit ca. 39 Mrd. EUR ein Rückgang von 59 Prozent festhalten. Die hohen Finanzierungskosten übten weiteren Aufwärtsdruck auf die Spitzenrenditen aller Nutzungsklassen aus. Nach weiteren 25 Basispunkten (folgend „BP“) im vierten Quartal 2023 stieg die Büro-Spitzenrendite in Deutschland im Gesamtjahr um 100 BP und notiert aktuell bei 4,20 Prozent (definiert durch München). Darauf folgen mit jeweils 4,25 Prozent Berlin und Hamburg. Die europäischen Märkte durchliefen 2023 ebenfalls Renditeanpassungen von durchschnittlich ca. 80 BP gegenüber 2022. Für Europas liquideste Märkte, Paris und London, werden die Spitzenrenditen bei 4,50 Prozent und 4,00 Prozent ausgewiesen.

Auch bei **Logistikimmobilien** führte die Transaktionszurückhaltung lediglich zu einem Volumen von 6,0 Mrd. EUR¹⁴ in Deutschland. Damit repräsentiert das Logistiksegment 2023 die Nutzungsklasse mit dem höchsten Investmentumsatz. Das außerordentliche Vorjahresergebnis wurde dennoch um 40 Prozent unterschritten. Erwähnenswert ist jedoch, dass mit ca. 4,5 Mrd. EUR knapp 75 Prozent des Jahresvolumens auf das zweite Halbjahr entfällt, welches für sich betrachtet ein durchschnittlich gutes Ergebnis darstellt. Ungeachtet dessen gaben die Spitzenrenditen infolge der Zinswende an den Top-Standorten weiter nach und erreichen zum Ende des Jahres 4,25 Prozent.

¹⁰ Bank of England, Monetary Policy Summary, September 2023 vom 21.09.2023.

¹¹ Federal Reserve, Federal Open Market Committee Statement vom 20.09.2023.

¹² BNP Paribas Real Estate, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023.

¹³ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023.

¹⁴ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023.

TÄTIGKEITSBERICHT

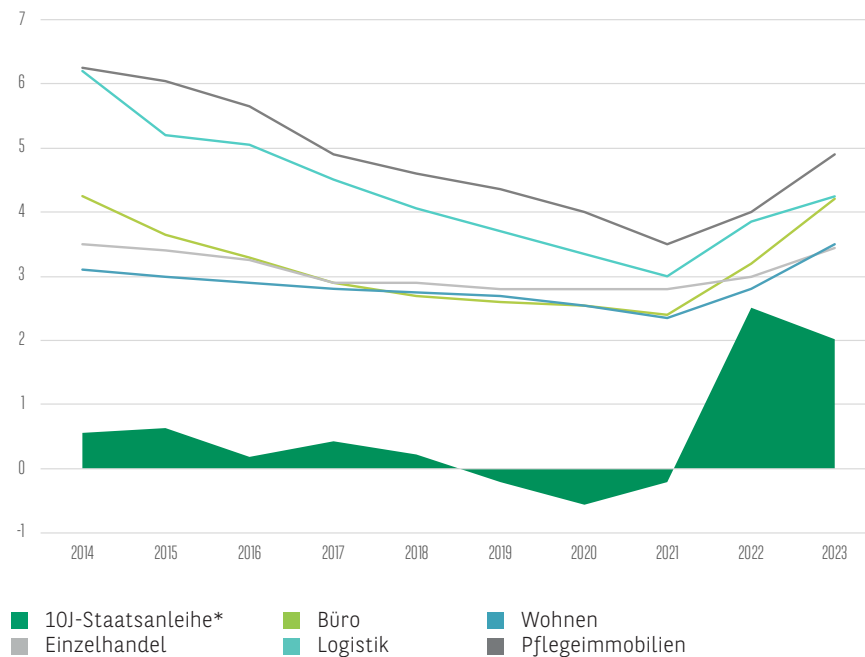
Bericht des Fondsmanagements

Eine spiegelbildliche Entwicklung kann in Europa beobachtet werden. Es wurden Logistikimmobilien im Wert von 32 Mrd. EUR gehandelt und damit 48 Prozent weniger als im Jahr 2022. Die Spitzenrendite gab im europäischen Schnitt um ca. 60 BP nach und notierte zum Ende des Jahres bei 5,10 Prozent. Hohe Dekompressionen gegenüber 2022 verzeichneten Frankreich (+ 115 BP, 4,75 Prozent) und Italien (+ 110 BP, 5,50 Prozent), wohingegen die Spitzenrendite in Großbritannien (4,50 Prozent) sogar um 25 BP leicht sank.

Im vergangenen Jahr konnten **Einzelhandelsimmobilien** in Deutschland 5,7 Mrd. EUR¹⁵ Kapital anziehen, was einen Rückgang um 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr

¹⁵ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023.

VERLAUF SPITZENRENDITE DEUTSCHLAND, IN %



* Werte zum Ende der Periode

Quellen: Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023, At a Glance Q4/2023 Healthcare-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4/2023 Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Bundesbank Datenbank (letzter Aufruf: 21.03.2024), Rendite der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit einer vereinbarten Laufzeit von zehn Jahren.

bedeutet. Insbesondere aufgrund der starken Preiskorrekturen in den anderen Assetklassen (Logistik und Büro) repräsentiert das Highstreet-Segment mit 3,45 Prozent (in München), aus Renditeperspektive, die teuerste kommerzielle Immobiliennutzungsart Deutschlands. In den anderen Einzelhandelsbereichen (Shoppingcenter, Fachmarktzentren, Supermärkte und Baumärkte) kam es im Jahr 2023 in den Ankaufsrenditen zu Anstiegen zwischen 55 und 75 BP, welche sich aktuell innerhalb einer Spanne von 4,75 Prozent und 5,70 Prozent¹⁶ bewegen. Europaweit wurden über 26 Mrd. EUR in Einzelhandelsobjekte investiert. Dieses Volumen, welches ebenfalls um 40 Prozent geringer ausfiel als im Vorjahr, repräsentiert in etwa ein Fünftel des gesamten Investitionsvolumens. Die Spitzenrenditen für Highstreet-Objekte in den europäischen Märkten korrigierten im Jahr 2023 durchschnittlich um 50 BP auf aktuell 4,40 Prozent.

Die Transaktionsaktivität im deutschen **Hotelsegment** ist seit 2020 stark belastet. Bis zum Jahresende 2023 wurden ca. 1,3 Mrd. EUR¹⁷ (- 29 Prozent ggü. 2022) investiert, wovon mehr als die Hälfte auf das Schlussquartal entfällt. Es dominierten erstmals seit 2019 wieder grenzüberschreitende Kapitalflüsse¹⁸ das Investitionsgeschehen. Der Marktanteil betrug etwas unter 6 Prozent der kommerziellen Immobilieninvestments und liegt damit in etwa im langfristigen Schnitt. Europaweit wurde 2023 mit 11 Mrd. EUR das Vorjahresergebnis um 24 Prozent verfehlt.

Die Investitionstätigkeit hat sich, nach vergangenen Rekordergebnissen, im **Wohnsegment** ebenfalls spürbar abgekühlt. 2023 belief sich das Transaktionsvolumen in Deutschland auf lediglich 5,2 Mrd. EUR¹⁹, welches das geringste Volumen seit 2010 darstellt. Die Spitzenrendite stieg im Jahresverlauf um 70 BP an und notierte zum Ende des vierten Quartals bei 3,50 Prozent²⁰. In Europa lässt sich mit einem Investitionsvolumen von ca. 26 Mrd. EUR ein Rückgang um mehr als die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr festhalten.

Auch die Entwicklung auf dem Investmentmarkt für **Gesundheitsimmobilien** folgte den übergeordneten Dynamiken. Die Transaktionsaktivität war, mitunter aufgrund erhöhter Betreiberisiken und Insolvenzanträge durch die hohe Inflation, belastet und erreichte mit knapp 1,1 Mrd. EUR²¹ im Bundesgebiet ein deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis. Weiterhin liegt mit 60 Prozent Marktanteil der Hauptfokus auf Pflegeheime. Die Spitzenrendite legte 2023 um 90 BP auf 4,90 Prozent zu.

¹⁶ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4/2023 Retail-Investmentmarkt Deutschland.

¹⁷ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023.

¹⁸ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4/2023 Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

¹⁹ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Investmentmarkt – kommerzielle Immobilien, Datenstand Q4/2023.

²⁰ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4/2023 Wohn-Investmentmarkt Deutschland.

²¹ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4/2023 Healthcare-Investmentmarkt Deutschland.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

VERMIETUNGSMÄRKTE

Seit dem Schlussquartal 2022 lassen sich in der breiten Masse konjunkturelle Bremsspurten im Vermietungsgeschehen für **Büroimmobilien** erkennen. So wurden in Deutschlands Top-Städten 2023 lediglich 2,4 Mio. m²²² vermietet und damit knapp ein Drittel weniger als im langfristigen Mittel. Der vergleichbare Vorjahreszeitraum wurde um 26 Prozent unterschritten. Die nachlassende Flächennachfrage führte zu einem Anstieg der Leerstandsquoten auf durchschnittlich 6,3 Prozent. Hierbei kam es insbesondere in München (+160 BP auf 6,3 Prozent), Berlin (+90 BP auf 4,1 Prozent) und Frankfurt am Main (+100 BP auf 9,5 Prozent) zu einer starken Ausweitung des Leerstandes. Düsseldorf konnte als einziger Top-Standort den marktaktiven Leerstand reduzieren. Die Leerstandsrate liegt dort bei 9,4 Prozent. Ungeachtet der Anstiege in den verfügbaren Flächen legten die Spitzenmieten in den Top-Städten um durchschnittlich 7,9 Prozent zu. Insbesondere in Köln und Düsseldorf wurden mit 19,6 Prozent bzw. 17,6 Prozent außerordentliche Steigerungen erzielt. In den europäischen Metropolen²³ stiegen die Spitzenmieten 2023 durchschnittlich um ca. 5,6 Prozent und der Vermietungsumsatz fiel um ca. 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Leerstandsrate verzeichnete ebenfalls leichte Anstiege und notiert im Mittel bei 8,5 Prozent.

Die schwächelnde Konjunktur, die Zunahme an Insolvenzen und die teils fehlende Produktverfügbarkeit führte bei **Logistikimmobilien** 2023 bundesweit zu einem Flächenumsatz von 6,3 Mio. m²²⁴. Dies entspricht einem Rückgang um ein Viertel gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Auf europäischer Ebene²⁵ wurde mit 16,0 Mio. m²²⁶ das Vorjahresergebnis um 32 Prozent unterschritten. Als Reaktion auf den Angebotsmangel (vor allem von qualitativ hochwertigen und modernen Flächen) und den Anstiegen in den Baukosten erhielten die Mieten weiter Aufwind. 2023 liegen die durchschnittlichen Steigerungsraten in Deutschlands Top-Märkten bei 8,6 Prozent und in Europas Kernmärkten²⁷ konnten die Spitzenmieten um 6,4 Prozent²⁸ gesteigert werden.

Das **Einzelhandelssegment** befindet sich nach Überwinden der Coronapandemie weiterhin in einer angespannten Situation. Die Unternehmen sind konfrontiert mit erhöhten Kosten und einem schwachen Konsum. Trotz dieser negativen Rahmenbedingungen konnten auf dem Vermietungsmarkt im Jahr 2023 stabile bzw. leicht positive

²² BNP Paribas Real Estate, Europäischer Vermietungsmarkt – Büro, Datenstand Q4/2023.
²³ Basierend auf einem Panel von 20 Märkten.
²⁴ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4/2023 Logistikmarkt Deutschland.
²⁵ Basierend auf 5 Ländern: Spanien, Frankreich, Deutschland, Niederlande, UK.
²⁶ BNP Paribas Real Estate, CRE 360 Report, Februar 2024.
²⁷ Basierend auf einem Panel von 16 Märkten.
²⁸ BNP Paribas Real Estate, Datenbank, Europäischer Logistikmarkt Februar 2024.

Ergebnisse erzielt werden. Mit einem Umsatz von 540.000 m²²⁹ wurden 38 Prozent mehr Flächen vermietet als im Vorjahr und die Spitzenmieten konnten sich weiter stabilisieren. In München wurde sogar erstmals seit mehreren Jahren eine leichte Mietpreissteigerungen erzielt (+ 1,6 Prozent). In Italien und Spanien wurden ebenfalls Anstiege von 2,1 Prozent bzw. 2,5 Prozent³⁰ dokumentiert.

Hotel: Der Tourismussektor knüpfte 2023 an der positiven Entwicklung aus dem vorausgegangenen Jahr an. Die nach der COVID-19-Pandemie wiederbelebte Reiseaktivität wurde 2023 erneut gesteigert, auch wenn die Rekordergebnisse aus 2019 größtenteils noch leicht verfehlt wurden. Im Bundesgebiet wurden 295 Mio.³¹ und damit 10 Prozent mehr Übernachtungen dokumentiert als im Vorjahr. Der Vergleich zum Jahr 2019 für Deutschland liegt bei – 4 Prozent. An den Top-Standorten München, Düsseldorf, Hamburg und Köln konnten jedoch die Rekordwerte aus 2019 sogar übertroffen werden³². Europaweit wurde mit über 1,8 Mrd. Übernachtungen im Jahr 2023 das Vorjahresergebnis um knapp 8 Prozent übertroffen und das Ergebnis aus 2019 um 1,2 Prozent verfehlt.

Der Vermietungsmarkt für **Wohnungen**, insbesondere in den A-Städten, ist weiterhin von einem hohen Nachfrageüberhang geprägt. Der Rückgang in der Bautätigkeit und bei den Genehmigungen in den vergangenen Quartalen werden voraussichtlich die Flächenverfügbarkeit noch weiter einschränken. Die Wohnungsknappheit führte bislang, trotz zusätzlicher Belastung der privaten Haushalte durch stark erhöhte Lebenshaltungskosten, zu weiter steigenden Mieten³³. In Deutschland stieg das durchschnittliche Mietniveau um 2,1 Prozent³⁴, Frankreich verzeichnete Steigerungen von 2,2 Prozent und Italien von 3,0 Prozent. Im Durchschnitt der Eurozone wurde ein Anstieg von 2,7 Prozent beobachtet.

²⁹ BNP Paribas Real Estate, In a Nutshell Q4/2023 Retail Letting Dashboard Deutschland.

³⁰ PMA Datenbank European Retail Service, Quarterly data Q4/2023.

³¹ Eurostat, Anzahl Übernachtungen; Online-Datencode: TOUR_OCC_NIM (Nights spent at tourist accommodation establishments, Hotels and similar accommodation).

³² BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4/2023 Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

³³ „Actual Rentals for Housing“.

³⁴ Inflation HVPI (und Komponenten) jährliche Veränderungsrate, monatlich; Online-Datencode: PRC_HICP_MANR.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

Kurzübersicht

- Die Wertentwicklung belief sich im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 auf – 7,9 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf – 7,8 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 8. Juni 2020 eine Wertentwicklung von – 5,6 Prozent auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von – 1,5 Prozent (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).
- Zum Stichtag waren 940.533,882 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Ausgabe neuer Anteilscheine war bereits ab 14. Oktober 2022 eingestellt.
- Es wurden Anteilscheine im Wert von 46 TEUR zurückgegeben.
- Das Netto-Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone zum 31. März 2024 belief sich auf 20,8 Mio. EUR.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) belief sich am Stichtag 31. März 2024 auf 28,4 Mio. EUR.
- Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. März 2024 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 4,3 Mio. EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen liegt bei 20,6 Prozent.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

RENDITE UND AUSSCHÜTTUNGEN

Rendite³⁵

Im Fondsgeschäftshalbjahr 2023/2024 ist der Anteilpreis von 24,53 EUR auf 22,06 EUR gesunken. Seit Auflage am 8. Juni 2020 sank der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 22,06 EUR.³⁶

Ursächlich für den Anteilpreis ist der Verkehrswert der Liegenschaft.

Ausschüttung

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgte am 15. Dezember 2023. Sie betrug 0,85 EUR je Anteil.

³⁵ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

³⁶ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

IMMOBILIENPORTFOLIOMANAGEMENT

Käufe und Verkäufe von Immobilien

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

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

Bestandsimmobilien

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

Eckdaten

Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Erwerbsdatum	08/2020
Nutzungsart	Hotel
Baujahr	2013
Mietfläche/Stellplätze	6.587 m ² / 53 Plätze 142 Zimmer
Verkehrswert	23,27 Mio. EUR

Vermietungssituation

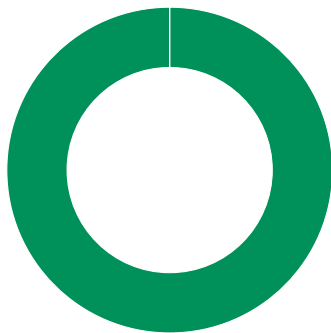
Im Berichtszeitraum gab es eine Liegenschaft im Bestand des Fonds. Das Hotelobjekt ist vollständig und langfristig für 20 Jahre mit Verlängerungsoption an einen bonitätsstarken Hotelbetreiber vermietet. Der Mietertrag ist indexiert und mit langfristigen Sicherheiten unterlegt.

Eckdaten

Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Vermietungsquote ³⁷	100%
Laufzeit der Mietverträge	20 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ³⁸	16,3 Jahre

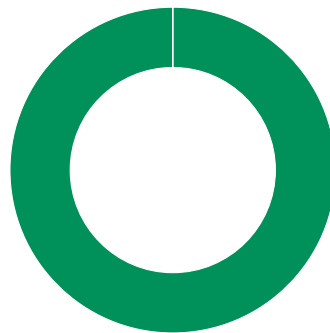
³⁷ Auf Basis der Bruttosollmiete.
³⁸ Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

**NUTZUNGSART
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)
ZUM 31. MÄRZ 2024**



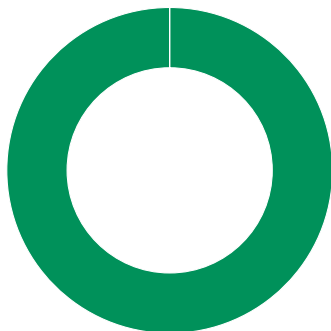
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE
ALTERSSTRUKTUR DER
FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE
NACH VERKEHRSWERTEN*
ZUM 31. MÄRZ 2024**



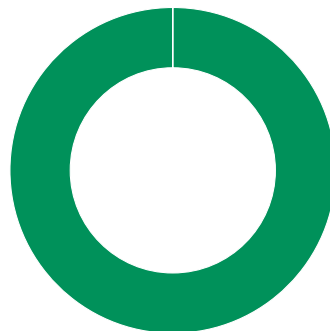
■ 5-10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
VERKEHRSWERTEN*
ZUM 31. MÄRZ 2024**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
HÖHE DER VERKEHRSWERTE*
ZUM 31. MÄRZ 2024**



■ 1 Immobilie, 10-25 Mio. EUR, 100 %

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Der BNP Paribas MacStone verfügte per 31. März 2024 über eine Liquidität von 4.267.604,45 EUR bzw. 20,56 Prozent des Netto-Fondsvermögens. Die Liquidität wird risikoarm ausschließlich als Bankguthaben bei Kreditinstituten gehalten.

Kreditmanagement

Zum Stichtag beträgt der Anteil der Kredite in Bezug auf den Verkehrswert aller Immobilien 31,7 Prozent. Bedingt durch die gesunkenen Immobilienverkehrswerte beträgt die Fremdfinanzierungsquote mehr als 30 Prozent. Es handelt sich um eine passive Anlagegrenzverletzung, die derzeit keine wirtschaftlichen Auswirkungen zur Folge hat.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Darlehen im Fonds abgeschlossen.

Gesamtübersicht der Kredite zum 31. März 2024

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	7.370	31,67
Gesamt	7.370	31,67

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 31. März 2024

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

Währungsmanagement

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

Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

Liquiditätsmanagement

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

Am Berichtsstichtag 31. März 2024 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 4.267.604,45 EUR. Das entspricht einer Liquiditätsquote von 20,56 Prozent des Netto-Fondsvermögens.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 31. März 2024 mit dem Bestand der Bankguthaben auf Seite 36 dieses Halbjahresberichtes aufgeführte Bankguthaben setzt sich hauptsächlich zusammen aus der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität von 5 Prozent des Brutto-Fondsvermögens, den aus Grundstückskäufen noch nicht vollständig geleisteten Verbindlichkeiten sowie den Mittelzuflüssen und den laufenden Mieterträgen.

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

Mittelzuflüsse und Netto-Fondsvermögen

Zum 14. Oktober 2022 veröffentlichte BNP Paribas REIM Germany GmbH eine Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen. Weitere Mittelzuflüsse sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Das Netto-Fondsvermögen belief sich zum Stichtag 31. März 2024 auf 20.752.726,96 EUR. Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) lag bei 28.412.271,03 EUR.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Wertentwicklung³⁹

Im ersten Fondsgeschäftshalbjahr 2023/24 erzielte die Anlageklasse P des BNP Paribas MacStone eine Rendite berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von – 6,7 Prozent. Seit der Auflage am 8. Juni 2020 verzeichnete die Anteilklasse P ein negatives Anlageergebnis von kumuliert – 5,6 Prozent.

Im ersten Fondsgeschäftshalbjahr 2023/24 ist der Anteilpreis von 24,53 EUR auf 22,06 EUR gesunken.⁴⁰

RISIKOMANAGEMENT UND -SITUATION

Risikomanagementsystem

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

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

³⁹ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

⁴⁰ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

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

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

Zusätzlich erfolgt die Überwachung der Diversifikation des Portfolios anhand der Kennzahlen zur geografischen Verteilung sowie zur Aufteilung nach Nutzungsart der Objekte des Sondervermögens. Das Monitoring der Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung gemäß der BVI-Methode⁴¹ durch das Risikomanagement dient der unabhängigen Überwachung der Performance des Fonds.

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

Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

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

⁴¹ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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

Nachfolgend wird auf die im abgelaufenen Geschäftshalbjahr 2023/24 des BNP Paribas MacStone wesentlichen Risikoereignisse eingegangen, wobei auch die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken berücksichtigt wird.

Adressenausfall-/Bonitätsrisiken

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

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

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

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

Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben zum 31. März 2024

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens	Bankguthaben in EUR
BNP Paribas S.A.	18,54	3.846.713,78
UniCredit Bank AG	2,03	420.890,67
Gesamt	20,56	4.267.604,45

Marktpreisrisiken

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

Nachhaltigkeitsrisiken

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

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

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

von Vertragspartnern und gesellschaftliche Entwicklungen ein entsprechendes Risiko für nicht angepasste Unternehmen dar.

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

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

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

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

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

Der Investor wird auf mögliche Investmentmaßnahmen (Capex) hingewiesen, die dem Sondervermögen im für den Werterhalt und die Liquidität dieser Vermögenswerte

erforderlichen Umfang entstehen könnten. Diese Aufwendungen, sofern anwendbar, senken den Ertrag der Investition und somit die an den Anleger gezahlte Rendite. Aufgrund des Charakters von Nachhaltigkeitsrisiken und bestimmten Themen wie dem Klimawandel steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die Erträge von Finanzprodukten auf langfristiger Ebene auswirken.

Immobilienpreisrisiken

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

Zinsänderungsrisiken / Risiken von negativen Habenzinsen

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

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

Bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds konnte der Fonds Zinserträge in Höhe von 78.082,85 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 Vermögensseinbußen erleiden.

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

Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände nicht liquidiert oder keine angemessenen Mittel bereitgestellt werden können. Zum anderen kann das Liquiditätsrisiko daraus resultieren, dass spezielle Marktpositionen

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

aufgrund fehlender Markttiefe oder Marktstörungen („Marktliquiditätsrisiko“) nicht ohne wesentlich niedrigere Marktpreise glattgestellt werden können.

Am Stichtag 31. März 2024 verzeichnete der Fonds eine Liquidität in Höhe von 4.267.604,45 EUR (20,56 Prozent des Netto-Fondsvermögens).

Anteilscheinrückgeberisiken

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

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 14. Oktober 2022 und stammen größtenteils von dem Startinvestor BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH.

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

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

Das Anteilscheinrückgeberisiko ist demnach aktuell sehr niedrig.

Portfoliostrategierisiken

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

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

Objektrisiken

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

Vermietungsrisiken

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

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

Instandhaltungsrisiken

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

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

Bewertungsrisiken

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

Der durch die Bewerter gemittelte Wert des Bestandsobjektes lag unter dem gezahlten Kaufpreis. Die Regelbewertungen ergaben eine negative Wertänderung.

Wertänderungsrisiken

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Operationelle Risiken

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

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

Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds

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

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

Risikoprofil

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

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

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

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013⁴²

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

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

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

⁴² Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Renditen, Bewertung und Vermietung

STICHTAGSBEZOGENE WERTÄNDERUNGEN ZUM 31.03.2024 IN MIO. EUR

	Deutschland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	23,3
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,7
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0
Wertänderungen insgesamt	-0,7

JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 31.03.2024 IN PROZENT

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

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 31.03.2024 IN PROZENT

Deutschland	
Mietverträge	
unbefristet	0,0
bis 31.12.2024	0,0
2025	0,0
2026	0,0
2027	0,0
2028	0,0
2029	0,0
2030	0,0
2031	0,0
2032	0,0
2033	0,0
nach 01.01.2034	100,0

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

LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSQUOTEN NACH JAHRES-BRUTTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 31.03.2024 IN PROZENT

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

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

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht

VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31.03.2024

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		23.270.000,00	112,13
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		4.267.604,45	20,56
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	29.957,14		0,14
2. Zinsansprüche	6.397,99		0,03
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	838.311,45		4,04
Zwischensumme		874.666,58	4,21
Summe Vermögensgegenstände		28.412.271,03	136,91
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	7.370.000,00		35,51
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	92.198,43		0,44
Zwischensumme		7.462.198,43	35,96
II. Rückstellungen			
		197.345,64	0,95
Summe Schulden		7.659.544,07	36,91
C. Fondsvermögen			
		20.752.726,96	100,00
Anteilwert		22,06	
Umlaufende Anteile (Stück)		940.533,882	

Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 35

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

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

Index

- 1 Bewertung entspricht dem jüngsten Sachverständigengutachten bis 31. März 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 Vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31.03.2024

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Objekt	
Land	Deutschland
PLZ	81549
Ort	München
Straße, Hausnummer	Aschauer Straße 12
Immobilieninformationen	
Art des Grundstücks	G
Art der Nutzung	H 100%
Erwerbsdatum	08.2020
Bau-/Umbaujahr	2013
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ¹	50
1. Gutachter / 2. Gutachter in Jahren	50 / 50
Größe des Grundstücks in m ²	2.551
Nutzfläche gesamt in m ²	4.619
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.619
Nutzfläche Wohnen in m ²	—
Anzahl Wohneinheiten	—
Ausstattungsmerkmale	K/LA/PA/G
Gutachterinformationen	
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ¹	23.270.000,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	23.240.000,00 / 23.300.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	112,13
Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR ¹	1.042.744,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	1.042.744,00 / 1.042.744,00
Investmentinformationen	
Ankaufnebenkosten in EUR	1.329.074,27
davon Gebühren und Steuern	1.003.899,26
davon sonstige Kosten	325.175,01
im Geschäftsjahr abgeschrieben	66.182,50
noch zur Abschreibung verbleibend	838.311,45
Vermietungsinformationen	
Leerstandsquote in %	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²	16
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²	k. A.
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{2,3}	k. A.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil II und III

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2024

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		23.270.000,00	112,13
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		4.267.604,45	20,56
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	29.957,14		0,14
(davon Betriebskostenvorlagen	21.147,87		0,10)
(davon Mietvorauszahlungen	8.809,27		0,04)
2. Zinsansprüche	6.397,99		0,03
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	838.311,45		4,04
Zwischensumme		874.666,58	4,21
Summe Vermögensgegenstände		28.412.271,03	136,91
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	7.370.000,00		35,51
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	92.198,43		0,44
(davon Verwaltungsgebühren	53.049,00		0,26)
(davon für Darlehenszinsen	24.136,75		0,12)
(davon abzuführende Umsatzsteuern	15.084,71		0,07)
Zwischensumme		7.462.198,43	35,96
II. Rückstellungen		197.345,64	0,95
Summe Schulden		7.659.544,07	36,91
C. Fondsvermögen			
		20.752.726,96	100,00
Anteilwert		22,06	
Umlaufende Anteile (Stück)		940.533,882	

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2024

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone reduzierte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 um 1,3 Mio. EUR auf 20,8 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen besteht aus einem Hotel in München mit einem Verkehrswert von 23,3 Mio. EUR.

Die Bankguthaben reduzierten um 495 TEUR auf 4,3 Mio. EUR bzw. 20,6 Prozent des Fondsvermögens.

1,0 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bestehen aus 21 TEUR Betriebskostenvorauszahlungen und 9 TEUR offenen Mietforderungen.

Zinsansprüche von 6 TEUR bestehen aus einer Festgeldanlage. Der Ausweis von 838 TEUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung der investimentrechtlichen Abschreibung.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 7,4 Mio. EUR bestehen für die Teilfinanzierung des Hotels in München.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 93 TEUR enthalten 53 TEUR für Verwaltungsgebühren, 24 TEUR für Darlehenszinsen und 15 TEUR abzuführende Umsatzsteuern.

Die Rückstellungen enthalten 75 TEUR für die Gebäudeinstandhaltung, 64 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge und 58 TEUR für Prüfungs- und Beratungskosten.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Derivate abgeschlossen und auch keine Sicherheiten im Zusammenhang mit Derivaten gewährt.

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

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

SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert der Anteilklasse P:	22,06 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile der Anteilklasse P:	940.533,882 Stück

ANGABE DER VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Für den Zeitraum von maximal drei Monaten ab Erwerb kann der Kaufpreis einer Immobilie angesetzt werden. Sonst erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Verkehrswert. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Externe Bewerter

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

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

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

Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten

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

Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, abgegrenzte Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit der Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Anschaffungsnebenkosten

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

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden unter Zugrundelegung der WM/Reuters 9:00 Uhr Intraday Spot Rates des Vortages in Euro umgerechnet.

Die Bewertung von Devisentermingeschäften erfolgt auf Basis der WM/Reuters 9:00 Uhr Intraday Spot Rates. Der sich daraus ergebende Barwert wird entsprechend als Forderung oder Verbindlichkeit in der Vermögensaufstellung ausgewiesen.

Weitergehende Ausführungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022/2023: 1,32 %
Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

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

Transaktionskosten im Geschäftsjahr

	EUR	in % des Netto-Inventarwertes
Transaktionskosten im Geschäftsjahr	0,00	0,00
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	0,00	0,00

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

Die transaktionsabhängige Vergütung schwankt je nach Anzahl und Größe der Transaktionen naturgemäß stark, sodass daraus keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden können.

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

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

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

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

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

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind keine sonstigen Erträge und auch keine sonstigen Aufwendungen angefallen.

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

Es wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

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

ANGABEN ZUM LIQUIDITÄTSMANAGEMENT GEMÄSS § 300 ABS. 1 NR. 2 KAGB

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

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

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

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

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

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

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

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

Immobilienrisiken

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

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

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 Immobiliengesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ des Verkaufsprospekts.

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

300%

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

116,3%

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	136,9%

München, den 14. Mai 2024
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH
Die Geschäftsführung



Isabella Chacón Troidl
Vorsitzende



Britta Slater



Silke Weber

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
Britta Slater, seit 1. Januar 2024
Silke Weber

AUFSICHTSRAT

Jean-Maxime Jouis, Vorsitzender,
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,
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

Franz Weber,
Diplom-Geograph,
Zertifizierter Immobiliengutachter
für Immobilienbewertung DIAZert (LF),
Hamburg

Prof. Thore Simon,
Betriebswirt BdH,
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger MSc MAI FRICS.,
Hannover

GESELLSCHAFTER

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

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe,
Sitz Münster

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
München

VERWAHRSTELLE

BNP Paribas S.A.
Geschäftsbereich Securities Services,
Zweigniederlassung 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
REAL ESTATE**

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

Stand des Berichts: Mai 2024