

JAHRESBERICHT ZUM 30.09.2023

BNP PARIBAS MACSTONE

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

BNP Paribas MacStone

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

| | Vorjahr: 30.09.2022 | Stand: 30.09.2023 |
|---|------------------------|----------------------|
| Fondsvermögen in Mio. EUR | 24,4 | 22,0 |
| Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR | 26,5 | 24,0 |
| direkt gehaltene Fondsobjekte | 1 | 1 |
| Fremdfinanzierungsquote in % | 27,9 | 30,7 |
| Vermietungsquote in % | 100,0 | 100,0 |
| Ankäufe im Berichtszeitraum | 0 | 0 |
| Verkäufe im Berichtszeitraum | 0 | 0 |
| Netto-Mittelzuflüsse in Mio. EUR | 0,5 | 0,0 |
| Ausschüttung je Anteil nach Geschäftsjahresende am 15.12. in EUR | 0,45 | 0,85 |
| Anlageerfolg ¹ im Geschäftsjahr in % | 1,5 | -8,2 |
| Anlageerfolg ¹ seit Fondsaufgabe am 08.06.2020 in % | 5,1 | -3,6 |
| Durchschnittlicher Anlageerfolg ¹ seit Auflegung in % p. a | 2,2 | -1,1 |
| Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR | 25,92 | 23,36 |
| Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR | 27,22 | 24,53 |
| Gesamtkostenquote im Geschäftsjahr in % | 1,09 | 1,32 |
| Wertpapier-Kennnummer (WKN) | | A2DP6Y |
| International Securities Identification Number (ISIN) | | DE 000A2DP6Y8 |

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

INHALT

TÄTIGKEITSBERICHT

| | |
|---|-----|
| Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen | 4 |
| Anlagestrategie | 5 |
| Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten | 6 |
| Anlegerstruktur | 12 |
| Wirtschaftsumfeld | 13 |
| Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht | 21 |
| Rendite und Ausschüttung | -18 |
| Immobilien-Portfoliomanagement | 18 |
| Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement | 20 |
| Risikomanagement und -situation | 22 |

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

| | |
|--|----|
| Renditekennzahlen | 32 |
| Kapitalinformationen | 33 |
| Wertänderungen | 33 |
| Entwicklung (Vergleichend Übersicht) | 34 |
| Jahresmieterträge | 34 |
| Restlaufzeiten der Mietverträge | 35 |
| Leerstands- und Vermietungsquoten | 35 |
| Vermögensübersicht | 37 |
| Immobilienverzeichnis | 37 |
| Vermögensaufstellung | 38 |
| Erläuterungen zur Vermögensaufstellung | 39 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung | 40 |
| Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung | 41 |
| Verwendungsrechnung | 42 |
| Erläuterungen zur Verwendungsrechnung | 42 |
| Entwicklung des Fondsvermögens | 43 |
| Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens | 43 |
| Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV | 44 |
| Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 52 |

STEUERLICHE HINWEISE

| | |
|---|----|
| Steuerliche Hinweise | 56 |
| Steuerliche Behandlung der Ausschüttung | 58 |

ANLAGEERFOLG 59

ANHANG 60

GREMIEN 68

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 Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023.

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



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

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 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 in das Jahr 2024 verschoben wurde. 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, regelgebundene Unternehmensführung gehören ebenfalls dazu.

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 nachhaltigen und 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 nachhaltige 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.

Im Anhang ab Seite 60 wird die nachhaltige Anlagestrategie des Alternative Investment Fund („AIF“) detailliert erläutert.

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 BNPP-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 geförderten 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.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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

ANLEGERSTRUKTUR

Der Fonds BNP Paribas MacStone hat bis zum Stichtag 30. September 2023 ausschließlich Anteile der Anteilklasse P ausgegeben.

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

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

Per 30. September 2023 werden 97,7 Prozent aller Fondsanteile durch die BNP Paribas Real Estate Property Development & Service GmbH gehalten.

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

WIRTSCHAFTSUMFELD

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa ist weiterhin maßgeblich von den Auswirkungen der drastischen Preissteigerungen und globalen Disruptionen im Handel geprägt. Materialengpässe und rasant steigende Energie- und Nahrungsmittelpreise als Folgen der Corona-Pandemie und der russischen Invasion in die Ukraine führten zu historisch hohen Inflationsraten.

Nach Etablierung verschiedener staatlicher¹ und geldpolitischer Gegenmaßnahmen schwächte sich der Preisaufwärtsdruck, insbesondere aufgrund rückläufiger Energiepreise, sodass die jährliche Preissteigerungsrate in der Eurozone im September 2023 auf 4,3 Prozent² zurückging. Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich bei den Materialengpässen³, welche sich seit dem Schlussquartal 2022 zunehmend entspannten. Die Kerninflationsrate⁴ erreichte zum Ende des ersten Quartals 2023 ihren Zenit und verzeichnete seitdem leichte Rückgänge auf aktuell 4,5 Prozent⁵.

Der Arbeitsmarkt befindet sich trotz zunehmender Zurückhaltung bei den Unternehmen weiterhin in guter Verfassung und trotz bisher der konjunkturellen Schwäche. Der Fach- bzw. Arbeitskräftemangel könnte hierzu einen stützenden Beitrag leisten. Die Arbeitslosenquote sank in der ersten Jahreshälfte europaweit auf 5,9 Prozent ab und im Bundesgebiet liegt die entsprechende Rate bei 3,0 Prozent⁶. Damit befinden wir uns weiterhin auf einem im historischen Kontext niedrigem Niveau.

Die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 schwache wirtschaftliche Dynamik setzte sich im Jahr 2023 bisher fort. Mit quartärlchen Wachstumszahlen zwischen -0,1 Prozent und +0,1 Prozent⁷ seit dem Schlussquartal 2022 stagniert die europäische Wirtschaft. Deutschland, welches deutlich von den wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskrieges betroffen ist, verzeichnete mit -0,4 Prozent (Q4 2022), -0,1 Prozent (Q1 2023) und 0,0 Prozent (Q2 2023) Wirtschaftswachstum eine technische (Winter-) Rezession. Diese Entwicklung kann überwiegend auf eine schwache Außenhandelsleistung sowie negative öffentliche⁸ und private Konsumbeiträge zurückgeführt werden.

¹ Mitunter als prominentes Beispiel Gas- und Strompreisdeckel.

² Eurostat Datenbank: Inflation – HVPI (und Komponenten) jährliche Veränderungsrate: Online-Datencode: PRC_HICP_MANR (letzter Aufruf: 04.10.2023).

³ Statistisches Bundesamt – Datenbasis: Ifo Konjunkturumfragen, Daten vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellt. „Zusammenhang zwischen Materialknappheit und Industrieaktivität“ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Industrie-Verarbeitendes-Gewerbe/materialknappheit-industrieaktivitaet.html> (letzter Aufruf 05.10.2023).

⁴ „Overall Index excluding energy, food, alcohol and tobacco“.

⁵ Eurostat Datenbank: Inflation – HVPI (und Komponenten) jährliche Veränderungsrate: Online-Datencode: PRC_HICP_MANR (letzter Aufruf: 04.10.2023).

⁶ Eurostat Datenbank: Arbeitslosenquote monatlich, August 2023, Anteil an Gesamtbevölkerung: Online-Datencode: UNE_RT_M (Seasonally adjusted data, not calendar adjusted data) (letzter Aufruf: 05.10.2023).

⁷ Wirtschaftsentwicklung quartärlchen: Online-Datencode: NAMQ_10_GDP (chain linked volumes, percentage change on previous period, seasonally and calendar adjusted data) (letzter Aufruf: 05.10.2023).

⁸ Auslaufende Corona-Stützungsmaßnahmen.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Für das Gesamtjahr 2023 erwarten die Volkswirte der BNP Paribas für die Eurozone (Deutschland) ein Wirtschaftswachstum von 0,5 Prozent (-0,3 Prozent)⁹ und für 2024 0,9 Prozent (0,3 Prozent). Für die Inflationsrate werden 5,6 Prozent (6,2 Prozent) im Jahr 2023 und 2,9 Prozent (3,0 Prozent) für 2024 prognostiziert.

KAPITALMARKT

Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsraten hält die Europäische Zentralbank (EZB) an ihrem geldpolitischen Straffungskurs, welchen sie inzwischen vor mehr als zwölf Monaten begann, weiterhin fest. Die umlaufende Geldmenge wurde in den vergangenen Monaten reduziert, der Hauptrefinanzierungszins liegt mit der Sitzung im September 2023 bei 4,50 Prozent¹⁰. Die Rendite auf zehnjährige Bundesanleihen notierte zum Ende des zweiten Quartals bei 2,86 Prozent¹¹. Auch andere große Notenbanken wie die Federal Reserve und die Bank of England setzten ihren restriktiven Kurs fort, wenn auch zuletzt mit zunehmender Vorsicht. So liegt der Basiszins im Vereinigten Königreich aktuell bei 5,25 Prozent¹² und in den USA zwischen 5,25 Prozent und 5,50 Prozent¹³.

EUROPAS IMMOBILIENMÄRKTE

Investmentmarkt

Infolge der sich rapide verändernden Kapitalmarkt- und Finanzierungsbedingungen kam es bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu einer deutlichen Eintrübung in der Transaktionsaktivität. Diese Zurückhaltung setzte sich bisher im Jahr 2023 fort. So wurde in den ersten drei Quartalen mit 16,3 Mrd. EUR¹⁴ Investmentvolumen in **kommerzielle Immobilien** im Bundesgebiet der schwächste Umsatz seit mehr als zehn Jahren dokumentiert. In Europa wurden mit knapp 62 Mrd. EUR¹⁵ zum Halbjahr das Investitionsvolumen ähnlich stark eingeschränkt.

Büroimmobilien in Deutschland zogen mit 4,6 Mrd. EUR¹⁶ bis zum Ende des dritten Quartals 76 Prozent weniger Kapital an als im Vorjahreszeitraum. Auf europäischer Ebene lässt sich mit ca. 21 Mrd. EUR¹⁷ zum Halbjahreswechsel ein Rückgang von

⁹ BNP Paribas Economic Research, EcoWeek 23.36, 02.10.2023, „ECONOMIC SCENARIO“.

¹⁰ Europäische Zentralbank, Pressemitteilung „Monetary policy decision“ vom 14.09.2023.

¹¹ Bundesbank Datenbank (letzter Aufruf: 04.10.2023), Rendite der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit einer vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren.

¹² Bank of England, Monetary Policy Summary, September 2023 vom 21.09.2023.

¹³ Federal Reserve, Federal Open Market Committee Statement vom 20.09.2023.

¹⁴ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Investmentmarkt Deutschland.

¹⁵ BNP Paribas Real Estate Datenbank, Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.

¹⁶ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Büro-Investmentmarkt Deutschland.

¹⁷ BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.

60 Prozent¹⁸ festhalten. Dem Anstieg im Zinsniveaus folgten die Finanzierungskosten, welche starken Aufwärtsdruck auf die Spitzenrenditen ausübten. Nach weiteren 25 Basispunkten¹⁹ im dritten Quartal 2023 stieg die Büro-Spitzenrendite in Deutschland seit Ende 2021 insgesamt um 155 BP und notiert aktuell bei 3,95 Prozent (in München). Darauf folgen Berlin (4,00 Prozent) und Hamburg (4,05 Prozent)²⁰. Die europäischen Metropolen²¹ durchliefen ebenfalls Renditeanpassungen von durchschnittlich ca. 90 BP per H1 2023 gegenüber 2021, wovon ca. 50 BP auf 2023 entfallen. Für Europas liquideste Märkte, Paris und London, werden per Q2 2023 Spitzenrenditen von 3,50 Prozent bzw. 4,00 Prozent²² ausgewiesen. Weitere Anpassungen per Q3, wie für Deutschland bereits ausgewiesen, sind auch für die europäischen Märkte wahrscheinlich.

Auch bei **Logistikimmobilien** führte die fortsetzende Transaktionszurückhaltung bis September lediglich zu einem Volumen von 3,7 Mrd. EUR²³. Das außerordentliche Vorjahresergebnis wurde damit um mehr als die Hälfte unterschritten. Hervorhebenswert

¹⁸ Gegenüber H1 2022.

¹⁹ Folgend „BP“.

²⁰ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Büro-Investmentmarkt Deutschland.

²¹ Barcelona, Brüssel, Dublin, Lille, Central London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Marseille, Mailand, Central Paris, Rom, Amsterdam, Lissabon, Wien, Warschau.

²² BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt - Datenstand Q2 2023.

²³ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Logistik-Investmentmarkt Deutschland.



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

ist jedoch, dass mit ca. 2,1 Mrd. EUR knapp 60 Prozent des bisherigen Jahresvolumens auf das dritte Quartal entfällt, welches für sich betrachtet ein durchschnittlich gutes Quartalsergebnis darstellt. Ungeachtet dessen gaben die Spitzenrenditen infolge der Zinswende an den Top-Standorten²⁴ weiter nach und erreichten zum Ende des dritten Quartals 4,10 Prozent. Eine spiegelbildliche Entwicklung kann bei den europäischen Märkten festgehalten werden. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 wurden 11,8 Mrd. EUR²⁵ in europäische Logistikimmobilien investiert und damit 65 Prozent weniger als zum Rekord-Halbjahr im Jahr 2022. Die Spitzenrendite gab im europäischen Schnitt über die zurückliegenden Perioden hinweg um 90 BP nach und notierte zum Ende des zweiten Quartals bei durchschnittlich 4,80 Prozent. Die stärksten Dekompressionen gegenüber den jeweiligen Renditetiefpunkten in Q1 2022 verzeichneten London (+150 BP, 4,50 Prozent) gefolgt von Mailand (+135 BP, 5,3 Prozent) und Madrid (+125 BP, 5,00 Prozent). In Paris wurde die Spitzenrendite zum Ende des zweiten Quartals weiterhin bei 4,25 Prozent ausgewiesen.

Bis September 2023 erzielten **Einzelhandelsimmobilien**, vor dem Logistiksegment und nur knapp unterhalb des Bürosegments, seit Längerem erstmals wieder den zweithöchsten Umsatzanteil im kommerziellen Bereich. Hierbei fokussierten sich die Investoren weiterhin auf Fachmärkte mit Lebensmittelbezug und zunehmend auf Kaufhäuser. Jedoch wurde mit 4,5 Mrd. EUR²⁶ bis Ende September das Resultat aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 42 Prozent unterschritten. Insbesondere aufgrund der starken Preiskorrekturen in den anderen Assetklassen (Logistik und Büro) repräsentiert das Highstreet-Segment mit 3,45 Prozent²⁷ aus Renditeperspektive erstmals seit 2017 die teuerste kommerzielle Immobiliennutzungsart Deutschlands. In den anderen Einzelhandelsbereichen (Shopping-Center, Fachmarktzentren, Supermärkte und Baumärkte) kam es im Jahr 2023 bisher zu Anstiegen zwischen 50 und 60 BP in den Ankaufsrenditen, welche sich aktuell innerhalb einer Spanne von 4,70 Prozent und 5,55 Prozent bewegen.

Europaweit wurden in der ersten Jahreshälfte mehr als 12 Mrd. EUR²⁸ in Einzelhandelsobjekte investiert. Dieses Volumen, welches um knapp die Hälfte geringer ausfiel als im Vorjahr, repräsentiert in etwa ein Fünftel des Gesamtinvestitionsvolumens. Die Spitzenrenditen für Highstreet-Objekte in den europäischen Märkten korrigierten im zweiten Quartal durchschnittlich um weitere 30 BP auf 4,20 Prozent.

²² BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.
²³ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Logistik-Investmentmarkt Deutschland.

²⁴ Berlin, Köln, Düsseldorf, Hamburg, München, Frankfurt (a. M.).

²⁵ BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.

²⁶ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Retail-Investmentmarkt Deutschland.

²⁷ In München.

²⁸ BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.

Die Transaktionsaktivität im deutschen **Hotelsegment** ist, einhergehend mit grenzüberschreitenden Kapitalflüssen, seit 2020 stark belastet. Bis zum dritten Quartal 2023 wurden ca. 570 Mio. EUR²⁹ und damit etwas weniger als 4 Prozent des Gesamtvolumens in deutsche Hotels investiert. Damit setzt sich der rückläufige Trend bisher auch 2023 fort. Europaweit wurde zum Ende des zweiten Quartal 2023 mit 5,7 Mrd. EUR³⁰ das Vorjahresergebnis um 17 Prozent verfehlt.

Die Investitionstätigkeit hat sich, nach vergangenen Rekordergebnissen, im **Wohnsegment** ebenfalls spürbar abgekühlt. Bis September 2023 belief sich das Investitionsvolumen in Deutschland auf lediglich 3,9 Mrd. EUR³¹, welches das geringste Volumen seit 2011 darstellt. Die Spitzenrenditen notierten zum Ende des dritten Quartals

²⁹ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Investmentmarkt Deutschland.
³⁰ BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.
³¹ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Wohn-Investmentmarkt Deutschland.

WACHSTUM BRUTTOINLANDSPRODUKT, IN %



Quellen: BNP Paribas Economic Research, EcoWeek 23.36, 02.10.2023, „ECONOMIC SCENARIO“; Eurostat Datenbank Online-Datencode: TEC00115 (chain linked volumes, percentage change on previous period).

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

zwischen 3,45 Prozent³² und 3,65 Prozent³³. In Europa lässt sich mit einem Investitionsvolumen von ca. 12,3 Mrd. EUR³⁴ zum Halbjahr 2023 ein Rückgang um mehr als die Hälfte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und von knapp 40 Prozent gegenüber dem langfristigen Durchschnitt festhalten.

Auch die Entwicklung auf dem Investmentmarkt für **Gesundheitsimmobilien** folgte den übergeordneten Dynamiken. Die Transaktionsaktivität in der ersten Jahreshälfte 2023 knüpfte, mitunter aufgrund erhöhter Betreiberrisiken durch die hohe Inflation, an der schwächelnden Dynamik aus dem Vorjahr an und erreichte mit knapp 660 Mio. EUR³⁵ bis Juni 2023 ein deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis. Die Spitzenrendite für Pflegeheime legte 2023 um weitere 50 BP auf 4,50 Prozent zu.

VERMIETUNGSMÄRKTE

Seit den zurückliegenden Winterquartalen lassen sich in der breiten Masse konjunkturelle Bremsspuren im Vermietungsgeschehen für **Büroimmobilien** erkennen. Bis zum dritten Quartal 2023 wurden in Deutschlands Top-Städten³⁶ lediglich 1,7 Mio. m²³⁷ vermietet und damit ca. 27 Prozent weniger als im langfristigen Mittel. Der vergleichbare Vorjahreszeitraum wurde um knapp ein Drittel unterschritten. Die nachlassende Flächennachfrage führte seit Jahresbeginn zu Anstiegen in den Leerstandsquoten um durchschnittlich ca. 40 BP. Die Entwicklung ist auf Anstiege in einer Spanne zwischen 70 und 100 BP in Köln, Berlin, Frankfurt am Main und München zurückzuführen. Hamburg und Düsseldorf³⁸ konnten sich einer Ausweitung des Leerstandes widersetzen. Die Leerstandsraten liegen nur noch in Hamburg (3,9 Prozent), Berlin (4,0 Prozent) und Köln (4,3 Prozent) unterhalb der gesunden Fluktuationsreserve von 5 Prozent. Die Spitzenmieten stiegen 2023 bis zum Ende des dritten Quartals in den Top-6-Städten bereits um durchschnittlich 7,3 Prozent. In den europäischen Metropolen stiegen die Spitzenmieten in H1 2023 bisher durchschnittlich um ca. 1,7 Prozent³⁹ und der Vermietungsumsatz fiel um ca. 22 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsrate verzeichnete ebenfalls weitere leichte Anstiege und notiert im Mittel bei 8,5 Prozent.

³² In München.

³³ In Köln und Düsseldorf.

³⁴ BNP Paribas Real Estate Datenbank: Europäischer Investmentmarkt – Datenstand Q2 2023.

³⁵ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q2 2023 Healthcare-Investmentmarkt Deutschland.

³⁶ Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München.

³⁷ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2023 Büromarkt Deutschland.

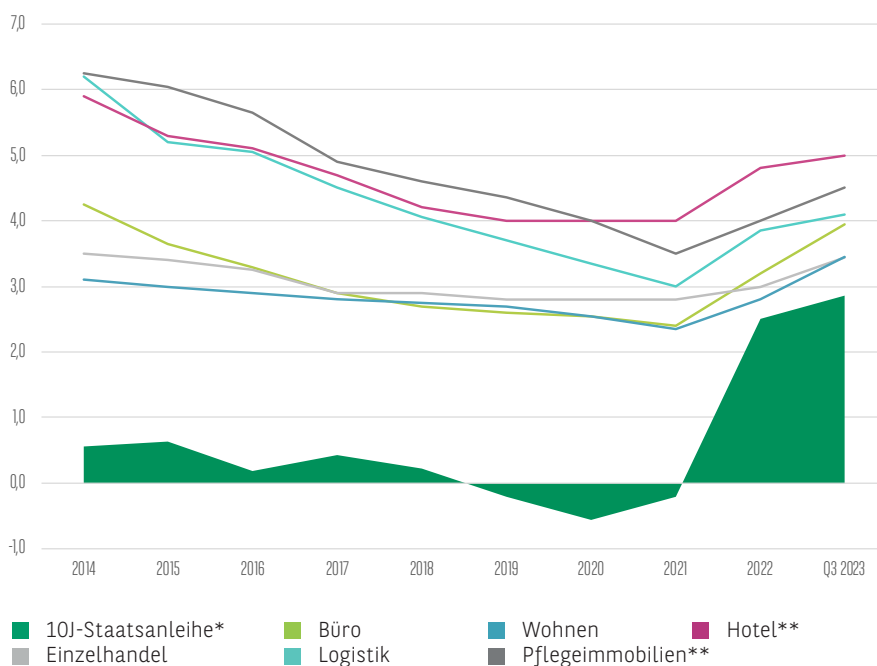
³⁸ Düsseldorf verzeichnete nach Anstiegen in der Leerstandsrate in Q1 und Q2 einen starken Rückgang in Q3, wodurch in der Betrachtung des Kalenderjahres die Leerstandsrate sogar leicht reduziert werden konnte.

³⁹ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Vermietungsmarkt – Büro, Datenstand Q2 2023.

Die schwächelnde Konjunktur und die teils fehlende Produktverfügbarkeit führte bei **Logistikimmobilien** zur Jahreshälfte 2023 bundesweit (in den europäischen Metropolen) zu einem Flächenumsatz von 2,9 Mio. m²⁴⁰ (27,0 Mio. m²⁴¹). Dies entspricht einem Rückgang von 40 Prozent (10 Prozent) gegenüber H1 2022. Als Reaktion auf den Angebotsmangel (vor allem von qualitativ hochwertigen und modernen Flächen) und den Anstieg der Baukosten erhielten die Mieten weiter Aufwind. Seit Beginn des Jahres 2023 liegen die durchschnittlichen Steigerungsraten in Deutschlands Top-Märkten bei 2,5 Prozent und in Europas Kernmärkten bei 2,2 Prozent.

⁴⁰ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q2 2023 Logistikmarkt Deutschland.
⁴¹ BNP Paribas Real Estate, Europäischer Vermietungs- und Investmentmarkt – Logistik, Datenstand Q2 2023.

VERLAUF SPITZENRENDITE DEUTSCHLAND, IN %



* Werte zum Ende der Periode
 ** Werte per H1 2023

Quellen: BNP Paribas Real Estate At A Glance Q3 2023 Büro-, Logistik-, Retail-, Wohn-Investmentmarkt Deutschland; BNP Paribas Real Estate At A Glance Q2 2023 Healthcare-Investmentmarkt Deutschland; Colliers, Germany, Hotel Market Report 2023; Bundesbank Datenbank (letzter Aufruf: 04.10.2023), Rendite der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit einer vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Einhergehend mit der Beendigung der COVID-Restriktionen, welche im Zuge der Pandemie seit 2020 auferlegt wurden, erholte sich die Passantenfrequenz 2022 und erreichte in den A-Städten nahezu das Vorkrisenniveau. Das sich aus dieser Perspektive wieder verbessernde Marktumfeld führte zu einer deutlich anziehenden Vermietungsleistung für **Einzelhandelsimmobilien** in Deutschland. In der ersten Jahreshälfte 2023 wurden ca. 270.000 m²⁴² und damit 37 Prozent mehr Fläche angemietet als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (allerdings – 17 Prozent unter dem langfristigen Mittel). In den deutschen Top-Städten konnte mit ca. 89.000 m² der höchste Flächenumsatz zum ersten Halbjahr seit mehr als sechs Jahren erzielt werden. Das Mietniveau konnte sich nach Korrekturen in den vergangenen Jahren im Jahr 2022 stabilisieren und bewegt sich seither seitwärts.

Hotels: Die Bedeutung von inländischem und nachhaltigem Tourismus nahm infolge der Corona-Pandemie stark zu und die wieder uneingeschränkten Reisemöglichkeiten werden weitestgehend von der Bevölkerung angenommen. Diese positive Entwicklung setzte sich 2023 bisher fort und die Lücke zum vorpandemischen Niveau konnte weiter geschlossen werden. Bis Juni 2023 verzeichnete das Bundesgebiet mehr als 134 Mio.⁴³ Übernachtungen und damit 20 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Wert liegt aber weiterhin ca. 4 Prozent unterhalb des bisherigen Rekordjahres 2019. In Europa konnte mit mehr als 795 Mio. Übernachtungen bis zum Halbjahr 2023 das Vorjahresergebnis um knapp 15 Prozent übertroffen werden. Das Ergebnis aus 2019 wurde jedoch ebenfalls noch leicht (– 2,5 Prozent) verfehlt.

Der Vermietungsmarkt für **Wohnungen**, insbesondere in den A-Städten, ist weiterhin von einem hohen Nachfrageüberhang geprägt. Der Rückgang in Bautätigkeit in den vergangenen Quartalen wird höchstwahrscheinlich die Flächenverfügbarkeit noch weiter einschränken. Die Wohnungsknappheit führte bislang, trotz zusätzlicher Belastung der privaten Haushalte durch stark steigende Lebenshaltungskosten, zu weiter steigenden Durchschnittsmieten. Berlin verzeichnete zum Ende des dritten Quartals mit 10,7 Prozent⁴⁴ den stärksten Anstieg gegenüber 2022, gefolgt von München (+ 5,0 Prozent) und Köln (+ 4,3 Prozent).

⁴² BNP Paribas Real Estate, In a Nutshell 2022/2023 Retail-Vermietungsmarkt Deutschland, In a Nutshell Dashboard Q2 2023 Retail-Vermietungsmarkt Deutschland.

⁴³ Eurostat Datenbank, Anzahl Übernachtungen: Online-Datencode: TOUR_OCC_NIM (Nights spent at tourist accommodation establishments, Hotels and similar accommodation) (letzter Aufruf 05.10.2023).

⁴⁴ ImmoScout24 Datenbank (letzter Aufruf 04.10.2023), https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/wohnung-mieten?enteredFrom=result_list&viewMode=PRICE_INSIGHTS.

ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

Kurzübersicht

- Die Wertentwicklung belief sich im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 auf – 8,2 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 8. Juni 2020 eine Wertentwicklung von – 3,6 Prozent auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von – 1,1 Prozent (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).
- Zum Stichtag waren 942.598,569 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Ausgabe neuer Anteilscheine wurde ab 14. Oktober 2022 eingestellt.
- Bis zur Einstellung der Ausgabe neuer Anteile wurden 229,43 EUR von Anlegern im Geschäftsjahr 2022/2023 in Anteilscheine investiert. Anteilscheine im Wert von 139,80 EUR wurden zurückgegeben.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 30. September 2023 des BNP Paribas MacStone belief sich auf 22,0 Mio. EUR.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) belief sich am Stichtag 30. September 2023 auf 29,7 Mio. EUR.
- Zum Ende des Berichtszeitraums am 30. September 2023 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 4,8 Mio. EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen liegt bei 21,6 Prozent.
- Für das Geschäftsjahr 2022/2023 leistet BNP Paribas MacStone eine Ausschüttung in Höhe von 801.208,78 EUR, d. h. 0,85 EUR/Anteil für die Anteilklasse P. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 15. Dezember 2023.
- Von den ausgeschütteten 0,85 EUR/Anteil sind im Privatvermögen 60,0 Prozent bzw. 0,51 EUR/Anteil steuerfrei. Weitere Informationen zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 56 bis 58 dieses Berichtes.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

RENDITE UND AUSSCHÜTTUNG

Anteilpreis

Die BVI-Rendite des Geschäftsjahres 2022/2023 beträgt – 8,2 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 ist der Anteilpreis der Anteilklasse P von 25,92 EUR auf 23,36 EUR gesunken. Seit Auflage der Anteilklasse P am 8. Juni 2020 sank der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 23,36 EUR.⁴⁵ Die Anteilklasse G wurde nicht aufgelegt.

Ausschüttung

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

IMMOBILIEN-PORTFOLIOMANAGEMENT

Käufe und Verkäufe von Immobilien

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

Portfoliostruktur

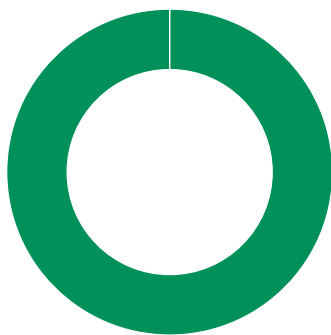
Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

Bestandsimmobilien

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

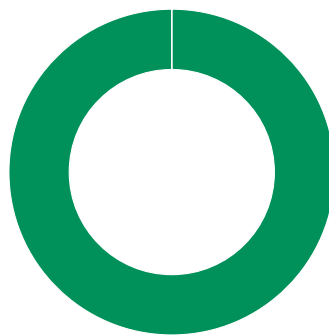
⁴⁵ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

**NUTZUNGSART
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)
ZUM 30. SEPTEMBER 2023**



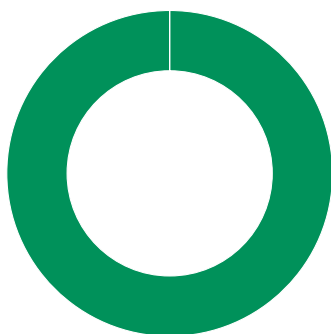
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE
ALTERSSTRUKTUR DER
FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE
NACH VERKEHRSWERTEN⁴⁶
ZUM 30. SEPTEMBER 2023**



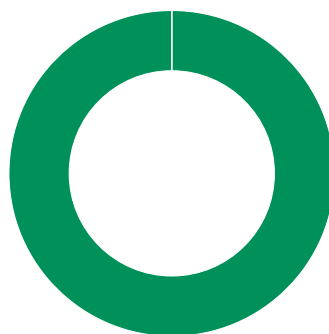
■ 5-10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
VERKEHRSWERTEN⁴⁶
ZUM 30. SEPTEMBER 2023**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
HÖHE DER VERKEHRSWERTE⁴⁶
ZUM 30. SEPTEMBER 2023**



■ 1 Immobilie, 25-50 Mio. EUR, 100 %

⁴⁶ Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswert.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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 | 24,01 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 ⁴⁷ | 100% |
| Laufzeit der Mietverträge | 20 Jahre |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ⁴⁸ | 16,8 Jahre |

KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Der BNP Paribas MacStone verfügte per 30. September 2023 über eine Liquidität von 4.762.728,80 EUR bzw. 21,63 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 30,7 Prozent. Bedingt durch die gesunkenen Immobilienverkehrswerte beträgt die Fremdfinanzierungsquote >30 Prozent. Es handelt sich um eine passive Anlagegrenzverletzung, die derzeit keine wirtschaftlichen Auswirkungen zur Folge hat.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Darlehen für den Fonds abgeschlossen.

⁴⁷ Auf Basis der Bruttosollmiete.
⁴⁸ Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

Gesamtübersicht der Kredite zum 30. September 2023

| | Kreditvolumen in TEUR | Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in % |
|----------------------|--------------------------|---|
| EUR-Kredite (Inland) | 7.370 | 30,70 |
| Gesamt | 7.370 | 30,70 |

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 30. September 2023

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

Währungsmanagement

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

Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

Liquiditätsmanagement

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

Am Berichtsstichtag 30. September 2023 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 4.762.728,80 EUR. Das entspricht einer Liquiditätsquote von 21,63 Prozent des Netto-Fondsvermögens.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 30. September 2023 mit dem Bestand der Bankguthaben auf Seite 38 dieses Jahresberichtes aufgeführte Bankguthaben setzt sich hauptsächlich zusammen aus der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität von 5 Prozent des

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Brutto-Fondsvermögens, den aus Grundstückskäufen noch nicht vollständig geleisteten Verbindlichkeiten sowie den Mittelzuflüssen und den laufenden Mieterträgen.

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

Mittelzuflüsse und Netto-Fondsvermögen

Zum 14. Oktober 2022 veröffentlichte BNP Paribas REIM Germany GmbH eine Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen. Dementsprechend verzeichnete der BNP Paribas MacStone im Fondsgeschäftsjahr 2022/23 nur einen Netto-Mittelzufluss von 89,63 EUR.

Zum 30. September 2023 belief sich das Netto-Fondsvermögen auf 22.021.600,81 EUR und der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) auf 29.722.312,84 EUR.

Wertentwicklung⁴⁹

Im Geschäftsjahr 2022/23 erzielte die Anlageklasse P des BNP Paribas MacStone eine Rendite, berechnet nach der Standard-BVI-Methode, in Höhe von –8,2 Prozent. Seit der Auflage am 8. Juni 2020 verzeichnete die Anteilklasse P ein negatives Anlageergebnis von kumuliert –3,6 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 ist der Anteilpreis von 25,92 EUR auf 23,36 EUR gesunken.⁵⁰

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,

⁴⁹ 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 z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie z. B. 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.

⁵⁰ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

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 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-Methode durch das Risikomanagement dient der unabhängigen Überwachung der Performance des Fonds.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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

Adressenausfall-/Bonitätsrisiken

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsseite bestehen darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten erfüllt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und bei Bedarf einer Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegen gewirkt. 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. 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 (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 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 30. September 2023

| | Bankguthaben in % des Fondsvermögens | Bankguthaben in EUR |
|--|--|------------------------|
| BNP Paribas S.A. | 19,74 | 4.347.637,87 |
| BNP Paribas S.A., Geschäftsbereich Securities Services | 0,42 | 92.319,01 |
| UniCredit Bank AG | 1,46 | 322.771,92 |
| Gesamt | 21,63 | 4.762.728,80 |

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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.

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 86.508,07 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.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Fremdwährungsrisiko

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

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

Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände 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 2023 verzeichnete der Fonds eine Liquidität in Höhe von 4.762.728,80 EUR (21,63 Prozent des Netto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum erfolgten Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen in Höhe von 229,43 EUR und Mittelabflüsse in Höhe von 139,80 EUR.

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.

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 30. September 2023 und stammen größtenteils von dem Startinvestor BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH.

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

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

Das Anteilscheinrückgaberrisiko 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 der 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 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.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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 den durch die Bewerter gemittelten Werten abweichen.

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

Wertänderungsrisiken

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

Operationelle Risiken

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

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

Pandemierisiko

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

Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Auslands-Immobilienfonds

Das Sondervermögen ist gemäß seinen Anlagebedingungen als Immobilienfonds mit Schwerpunkt Ausland deklariert. Somit sollten grundsätzlich fortlaufend mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens des Sondervermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-gesellschaften investiert sein, wodurch Erträge aus dem Sondervermögen für die Anleger in bestimmtem Umfang steuerfrei gestellt werden (sog. „Teilfreistellung“). Durch den Erwerb einer in Deutschland gelegenen Immobilie als derzeit 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. „Anlaufrfrist“). 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 Auslands-Immobilienfonds bis zum Ablauf der vierjährigen Anlaufrfrist nicht mehr

möglich ist. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verliert das Sondervermögen somit den Status als Auslands-Immobilienfonds 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 ⁵¹ |

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

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

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013⁵²

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 Geschäftsjahr nicht in Aktien investiert, die auf einen geregelten Markt gehandelt werden. Die Angabepflichten nach §101 Abs. 2 Nr. 5 KAGB entfallen.

⁵¹ Mit der Einstellung der Ausgabe weiterer Anteile zum 14. Oktober 2022.

⁵² 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

RENDITEKENNZAHLEN ZUM 30.09.2023 IN PROZENT

| | Deutschland | Gesamt |
|--|-------------|-------------------|
| I. Immobilienrendite⁸ | | |
| Bruttoertrag ¹ | 4,0 | 4,0 |
| Bewirtschaftungsaufwand ¹ | -0,6 | -0,6 |
| Nettoertrag ¹ | 3,4 | 3,4 |
| Wertänderungen ¹ | -9,9 | -9,9 |
| Ertragsteuern ¹ | 0,0 | 0,0 |
| Latente Steuern ¹ | 0,0 | 0,0 |
| Immobilienrendite vor Darlehensaufwand ¹ | -6,5 | -6,5 |
| Immobilienrendite nach Darlehensaufwand ² | -9,6 | -9,6 |
| Währungsänderung ² | 0,0 | 0,0 |
| Immobilienrendite ³ | -9,6 | -9,6 ⁶ |
| II. Liquiditätsrendite^{4,8} | | 1,9 ⁷ |
| III. Ergebnis gesamter Fonds^{5,8} | | |
| Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten | | -7,3 |
| TER (Total Expense Ratio) ⁵ | | 1,32 |
| Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten | | -8,6 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds^{5,9} | | |
| Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten | | -8,3 |

¹ Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen (Direktanlage).

² Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen (Direktanlage).

³ Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen (Direktanlage) + Immobiliengesellschaften.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

⁶ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Immobilienanteil (insgesamt) von 80,3 % des Fondsvermögens.

⁷ Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 19,7 % des Fondsvermögens.

⁸ ROI -Methode = Return on investment (kapitalgewichtete Messung der Performance).

⁹ BVI-Methode (zeitgewichtete Messung der Performance).

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Renditen, Bewertung und Vermietung

KAPITALINFORMATIONEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022/23 IN MIO. EUR (DURCHSCHNITTSZAHLEN)

| | Gesamt |
|-----------------------------|-------------|
| Direkt gehaltene Immobilien | 25,9 |
| Liquidität | 4,6 |
| Kreditvolumen | 7,4 |
| Fondsvolumen (netto) | 23,1 |

STICHTAGSBEZOGENE WERTÄNDERUNGEN ZUM 30.09.2023 IN MIO. EUR

| | Deutschland |
|---|-------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 24,0 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio | 1,0 |
| Positive Wertänderungen laut Gutachten | 0,0 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 0,0 |
| Negative Wertänderungen laut Gutachten | -2,4 |
| Sonstige negative Wertänderungen | 0,0 |
| Wertänderungen laut Gutachten insgesamt | -2,4 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | 0,0 |
| Wertänderungen insgesamt | -2,4 |

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Renditen, Bewertung und Vermietung

ENTWICKLUNG DER KENNZAHLEN JEWEILS ZUM 30.09. (VERGLEICHENDE ÜBERSICHT)

| | 30.09.2020 Mio. EUR | 30.09.2021 Mio. EUR | 30.09.2022 Mio. EUR | 30.09.2023 Mio. EUR |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Immobilien | | 26,5 | 26,5 | 24,0 |
| Bankguthaben | 3,8 | 4,8 | 4,5 | 4,8 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 0,9 |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -9,1 | -8,7 | -7,6 | -7,7 |
| Fondsvermögen | 22,5 | 23,8 | 24,4 | 22,0 |
| Anteilumlauf (netto) | 884.553 | 923.146 | 942.595,721 | 942.598,569 |
| Anteilwert (EUR) | 25,47 | 25,83 | 25,92 | 23,36 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | 0,04 | 0,30 | 0,45 | 0,85 |
| Tag der Ausschüttung | 15.12.2020 | 15.12.2021 | 15.12.2022 | 15.12.2023 |
| Ertragschein-Nr. | Globalurkunde | Globalurkunde | Globalurkunde | Globalurkunde |

JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 30.09.2023 IN PROZENT

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

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Renditen, Bewertung und Vermietung

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 30.09.2023 IN PROZENT

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

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

LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSQUOTEN NACH JAHRES-BRUTTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 30.09.2023 IN PROZENT

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

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

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht

VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 30.09.2023

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|--------------|----------------------|------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke | | 24.005.000,00 | 109,01 |
| II. Liquiditätsanlagen | | | |
| 1. Bankguthaben | | 4.762.728,80 | 21,63 |
| III. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 21.147,87 | | 0,10 |
| 2. Zinsansprüche | 28.942,22 | | 0,13 |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | 904.493,95 | | 4,11 |
| Zwischensumme | | 954.584,04 | 4,33 |
| Summe Vermögensgegenstände | | 29.722.312,84 | 134,97 |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | 7.370.000,00 | | 33,47 |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung | 31.179,68 | | 0,14 |
| 3. anderen Gründen | 93.476,32 | | 0,42 |
| Zwischensumme | | 7.494.656,00 | 34,03 |
| II. Rückstellungen | | | |
| | | 206.056,03 | 0,94 |
| Summe Schulden | | 7.700.712,03 | 34,97 |
| C. Fondsvermögen | | | |
| | | 22.021.600,81 | 100,00 |
| Anteilwert | | 23,36 | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 942.598,569 | |

Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 37

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, Gewerbebepark)
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 letzten Sachverständigengutachten bis 30. September 2023.
2 Keine Angaben (k.A.), sofern weniger als fünf verschiedene Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen zu 75 Prozent oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
3 Vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30.09.2023

| Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | |
|---|-------------------------------|
| Objekt | |
| Land | Deutschland |
| PLZ | 81549 |
| Ort | München |
| Straße, Hausnummer | Aschauer Straße 12 |
| Immobilieninformationen | |
| Art des Grundstücks | G |
| Art der Nutzung | H 100% |
| Erwerbsdatum | 08.2020 |
| Bau-/Umbaujahr | 2013 |
| Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ¹ | 50 |
| 1. Gutachter / 2. Gutachter in Jahren | 50 / 50 |
| Größe des Grundstücks in m ² | 2.551 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 4.619 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 4.619 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | — |
| Anzahl Wohneinheiten | — |
| Ausstattungsmerkmale | K/LA/PA/G |
| Gutachterinformationen | |
| Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ¹ | 24.005.000,00 |
| 1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR | 23.960.000,00 / 24.050.000,00 |
| Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in % | 16,93 |
| Gutachterlicher 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 | 132.364,96 |
| noch zur Abschreibung verbleibend | 904.493,95 |
| Fremdfinanzierung in EUR | 7.370.000,00 |
| Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert | 30,70 |
| Vermietungsinformationen | |
| Leerstandsquote in % | 0,0 |
| Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ² | 17,0 |
| 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 30.09.2023

| | EUR | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|---|--------------|----------------------|-----------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke | | 24.005.000,00 | 109,01 |
| II. Liquiditätsanlagen | | | |
| 1. Bankguthaben | | 4.762.728,80 | 21,63 |
| III. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 21.147,87 | | 0,10 |
| (davon Betriebskostenvorauszahlungen | 21.147,87 | | 0,10) |
| 2. Zinsansprüche | 28.942,22 | | 0,13 |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | 904.493,95 | | 4,11 |
| Zwischensumme | | 954.584,04 | 4,33 |
| Summe Vermögensgegenstände | | 29.722.312,84 | 134,97 |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | 7.370.000,00 | | 33,47 |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung | 31.179,68 | | 0,14 |
| (davon Mietvorauszahlungen | 31.179,68 | | 0,14) |
| 3. anderen Gründen | 93.476,32 | | 0,42 |
| (davon für Verwaltungsgebühren | 55.103,00 | | 0,25) |
| (davon für Darlehenszinsen | 24.136,75 | | 0,11) |
| (davon abzuführende Umsatzsteuern | 14.236,57 | | 0,06) |
| Zwischensumme | | 7.494.656,00 | 34,03 |
| II. Rückstellungen | | 206.056,03 | 0,94 |
| Summe Schulden | | 7.700.712,03 | 34,97 |
| C. Fondsvermögen | | | |
| | | 22.021.600,81 | 100,00 |
| Anteilwert | | 23,36 | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 942.598,569 | |

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30.09.2023

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone reduzierte sich im Geschäftsjahr 2022/2023 um 2,4 Mio. EUR auf 22,0 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen besteht aus einem Hotel in München mit einem Verkehrswert von 24,0 Mio. EUR.

Die Bankguthaben stiegen um 237 TEUR auf 4,8 Mio. EUR bzw. 21,6% des Fondsvermögens.

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

Zinsansprüche von 29 TEUR bestehen aus einer Festgeldanlage. Der Ausweis von 904 TEUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung der investmentrechtlichen Abschreibung.

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

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 93 TEUR enthalten 55 TEUR für Verwaltungsgebühren, 24 TEUR für Darlehenszinsen und 14 TEUR abzuführende Umsatzsteuern.

Die Rückstellungen enthalten 90 TEUR für die Gebäudeinstandhaltung, 38 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge und 63 TEUR für Prüfungs- und Beratungskosten.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Ertrags- und Aufwandsrechnung

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG VOM 01.10.2022 BIS 30.09.2023

| | EUR | EUR | EUR |
|---|-----------|--------------|----------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | 86.508,07 | |
| 2. Sonstige Erträge | | 32.378,10 | |
| 3. Erträge aus Immobilien | | 1.012.175,98 | |
| Summe der Erträge | | | 1.131.062,15 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | |
| 1. a) davon Betriebskosten | 14.049,10 | | |
| 1. b) davon Instandhaltungskosten | 96.955,00 | | |
| 1. c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | 39.896,49 | | |
| | | 150.900,59 | |
| 2. Inländische Steuern | | - 8.638,70 | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | 96.547,00 | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | 180.000,00 | |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | 7.451,00 | |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | 51.312,40 | |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | 67.035,36 | |
| (davon Kosten externe Bewerter | | 17.871,22) | |
| Summe der Aufwendungen | | | 544.607,65 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 586.454,50 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | | - 3,01 |
| IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 586.451,49 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | 2.445.000,00 |
| V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | -2.445.000,00 |
| VI. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | -1.858.548,51 |

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

Für Liquiditätsanlagen sind Zinserträge in Höhe von 87 TEUR angefallen.

Sonstige Erträge in Höhe von 32 TEUR ergeben sich aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen.

Die Erträge aus Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr 2022/2023 auf 1.012 TEUR.

Nicht umlagefähige Betriebskosten sind in Höhe von 14 TEUR angefallen. Die Instandhaltungskosten belaufen sich auf 97 TEUR. Für die Immobilienverwaltung entstanden Aufwendungen in Höhe von 40 TEUR.

Inländische Steuern Körperschaftsteuer wurde in Höhe von 9 TEUR erstattet.

Zinsen ergaben sich aus Teilfinanzierung des Hotels in München in Höhe von 97 TEUR.

Die Verwaltungsvergütung und die Verwahrstellenvergütung wurden innerhalb der durch § 12 BAB bestimmten Grenzen bemessen. Vergütungen gemäß § 12 Absatz 2 b) BAB nahm die Gesellschaft nicht in Anspruch.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 51 TEUR für den Jahresbericht und für die Prüfung des Fonds angefallen.

In den sonstigen Aufwendungen sind 18 TEUR an Sachverständigenkosten für die Bewertung der Immobilie enthalten.

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 586 TEUR entspricht dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres.

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

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

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses von – 2.445 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf – 1.859 TEUR.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Verwendungsrechnung

VERWENDUNGSRECHNUNG

| | insgesamt EUR | je Anteil EUR |
|---|------------------|------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | | |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 278.464,40 | 0,30 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 586.451,49 | 0,62 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | | |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB | 50.600,00 | 0,05 |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung | 13.107,11 | 0,01 |
| III. Gesamtausschüttung¹ | | |
| 1. Endausschüttung | | |
| a) Barausschüttung | 801.208,78 | 0,85 |

¹ Basis: 942.598,569 ausgegebene Anteile.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Der Vortrag des Vorjahres wurde gemäß der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung mit 0,30 EUR/Anteil übernommen. Aus dem Vortrag von 278 TEUR und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 586 TEUR werden nach Abzug von 51 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 13 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 15. Dezember 2023 werden an die Anleger 801 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 0,85 EUR.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Entwicklung des Fondsvermögens

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 01.10.2022 BIS 30.09.2023

| | EUR | EUR |
|---|----------------|----------------------|
| I. Wert des Sondervermögen am Beginn des Geschäftsjahres | | 24.436.593,70 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | | - 424.172,06 |
| a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres | - 424.168,07 | |
| b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile | - 3,99 | |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | 89,63 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen | 229,43 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen | - 139,80 | |
| 3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | 3,01 |
| 4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | | - 132.364,96 |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres | | - 1.858.548,51 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 0,00 | |
| davon nicht realisierte Verluste | - 2.445.000,00 | |
| II. Wert des Sondervermögen am Ende des Geschäftsjahres | | 22.021.600,81 |

ERLÄUTERUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

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

- zu 1a): Es handelt sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe Seite 48 „Verwendungsrechnung“ des Vorjahres).
- zu 1b): Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rücknahmen zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil.
- zu 2): Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften beziehungsweise der zurückgenommenen Anteile.
- zu 3): Im Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um die Ertragsausgleichsbeträge korrigiert und damit auf die Vermögensveränderung im Geschäftsjahr reduziert.
- zu 4): Hier werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- Zu 5): Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 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: | 23,36 EUR/Anteil |
| Umlaufende Anteile der Anteilklasse P: | 942.598,569 Stück |

ANGABE DER VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Externe Bewerter

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

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

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

Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten

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

Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Anschaffungsnebenkosten

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

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt 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 Verwaltungsgütung an Vermittler, zum Beispiel Kreditinstitute, Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

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

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr sind keine sonstigen Erträge angefallen.

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR 2022

| | |
|--|-------------|
| Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung: | 10.999 TEUR |
| davon feste Vergütung: | 8.186 TEUR |
| davon variable Vergütung: | 2.814 TEUR |
| | |
| Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker: | 2.023 TEUR |
| davon Führungskräfte: | 1.719 TEUR |
| davon andere Risktaker: | 304 TEUR |
| | |
| Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft: | 90 |
| Höhe des gezahlten Carried Interest: | 0,00 EUR |

ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEMÄSS § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Zum 14. Oktober 2022 wurde der Verkauf von Anteilscheinen eingestellt.

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 in Folge 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 Rückgabebetrag – 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 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.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

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

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

Immobilienrisiken

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Fremdfinanzierte Immobilien

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

Liquiditätsrisiken

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

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

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

nach Bruttomethode:

300%

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

113,2%

| | |
|---|--------|
| Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode: | 250% |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode: | 134,8% |

München, den 8. Dezember 2023
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH
Die Geschäftsführung



Isabella Chacón Troidl
Vorsitzende



Silke Weber

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens BNP Paribas MacStone – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Abschlussprüfung 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, München, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung 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, München, zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gege-

benheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, nicht fortgeführt wird.

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

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

München, den 13. Dezember 2023

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann
Wirtschaftsprüfer

STEUERLICHE HINWEISE

STEUERLICHE HINWEISE FÜR DEN BNP PARIBAS MACSTONE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 0,85 EUR je Anteil erfolgt am 15. Dezember 2023.

Mit der Einstellung der Ausgabe weiterer Anteile zum 14. Oktober 2022 kann das Sondervermögen BNP Paribas MacStone die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG für einen Auslands-Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, da bereits jetzt (und auch bis zum Ende der Vier-Jahre-Anlauffrist) weniger als 50 Prozent des Fondsvermögens in Auslandsimmobilien angelegt werden. Der für einen Auslandsimmobilienfonds vorgesehene Teilfreistellungssatz i. H. v. 80 Prozent ist somit von Anfang an nicht anwendbar und muss rückwirkend auf den niedrigeren Teilfreistellungssatz i. H. v. 60 Prozent korrigiert werden, da der Fonds lediglich die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds erfüllt.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

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 BNP Paribas MacStone mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Sparer-Pauschbetrag für Privatanleger in EUR

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Für Alleinstehende | 1.000,00 |
| Für zusammen veranlagte Ehegatten | 2.000,00 |

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

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

Vorabpauschale

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

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

STEUERLICHE HINWEISE

STEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG ZUM 15. DEZEMBER 2023

| | Für Anteile im Privatvermögen EUR | Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger EUR | Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger EUR |
|---|---|--|---|
| Ausschüttung je Anteil | 0,8500 | 0,8500 | 0,8500 |
| Davon steuerfreier Anteil 60 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG) | 0,5100 | 0,5100 ¹ | 0,5100 ¹ |
| steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung | 0,3400 | 0,3400 | 0,3400 |

Hinweis:

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% 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 | 0,3400 |
| Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer | 0,0850 |

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

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

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

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, beträgt am 2. Januar 2023 2,55 Prozent.

Der Basisertrag wird ermittelt durch die Multiplikation des Rücknahmepreises zum 2. Januar 2023 mit 70 Prozent von 2,55 Prozent, d. h. 24,90 EUR/Anteil x 70 Prozent x 2,55 Prozent = 0,4445 EUR/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 2023 anzusetzen.

ANLAGEERFOLG

| | Rücknahmepreis zum 30.09. je Anteil EUR | Ausgeschütteter Betrag je Anteil EUR | Anlageerfolg ¹ des Geschäftsjahres in % |
|-------------------|--|---|---|
| 2020 ² | 25,47 | 0,04 | 1,9 |
| 2020 / 2021 | 25,83 | 0,30 | 1,6 |
| 2021 / 2022 | 25,92 | 0,45 | 1,5 |
| 2022 / 2023 | 23,36 | 0,85 | -8,2 |

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 vom 8. Juni 2020 bis 30. September 2020.

ANHANG

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: **BNP Paribas MacStone**
Unternehmenskennung (LEI-Code): **529900MIXKI97Z211Y49**

ÖKOLOGISCHE UND/ODER SOZIALE MERKMALE

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.



Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

ja nein

- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: %
 - in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.
 - in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.
- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: %
- Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es % an nachhaltigen Investitionen
 - mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.
 - mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.
 - mit einem sozialen Ziel.
- Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Anlageziel des Fonds ist es, dass laufend mindestens 80 Prozent des Gesamtwertes aller vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften einen Punktwert von mindestens 65/100 nach dem festgelegten „ESG-Grid“ erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Für Immobilien mit einem Punktwert von 65/100 und mehr ist die Zielsetzung, den Punktwert von 65/100 mindestens zu halten, unabhängig davon, ob der Punktwert bereits beim Ankauf oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde. Aktuell erfüllen 100 Prozent aller (direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen) Immobilien des AIF, die für den AIF festgelegten ökologischen oder sozialen Merkmale.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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

| München, Bold Hotel | Punktwert |
|-------------------------------------|-----------|
| Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase | 60 |
| Verschmutzung | 4 |
| Wassermanagement | 4 |
| Abfallmanagement | 6 |
| Umweltlabel/-zertifikat | 3 |
| Gesamt (von 100) | 77 |

Daraus stellt sich auf Portfolioebene folgende Bewertung dar:

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

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung. Aufgrund dessen sind die nachfolgenden Abschnitte nicht relevant für dieses Finanzprodukt.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Nicht relevant (s.o.).

ANHANG

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nicht relevant (s.o.).

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Nicht relevant (s.o.).

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

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

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Als Indikator für nachteilige Auswirkungen wird zum einen der Indikator „fossile Brennstoffe“ betrachtet. Hierunter wird das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien verstanden. Direkte oder indirekte Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, werden ausgeschlossen. Der Anteil der Investitionen wird dabei anhand der Verkehrswerte der direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien berechnet. Außer Betracht bleibt die Lagerung von fossilen Brennstoffen für den Eigenbedarf der Immobilie (z.B. für Notstromaggregate). Grundsätzlich sollen Immobilien, welche den vorgenannten Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen erfüllen, nicht erworben werden.

Bewertung Indikator „fossile Brennstoff“ zum Stichtag 30. September 2023: 0 %

Als weiterer Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen wird der Anteil von energieineffizienten Immobilien gemessen. „Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ sind Immobilien, die (i) vor dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden und über einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter verfügen oder die (ii) nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden und einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen. Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz aus dem Verkehrswert aller für das Sondervermögen (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien, die den Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 in der jeweils geltenden Fassung („EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“) bzw. der hierauf erlassenen nationalen Rechtsakte der Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und/oder den Vorschriften bezüglich Niedrigstenergiegebäuden unterliegen. Da das Sondervermögen zeitnah aufgelöst werden soll und keine weiteren Ankäufe von Immobilien anstrebt, kann dieser Indikator nicht mit einer Limitierung versehen werden.

Bewertung Indikator „Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ zum Stichtag 30. September 2023: 0 %



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel (01.10.2022–30.09.2023).

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

| Größte Investitionen | Sektor | In % der Vermögenswerte (des Gesamtwertes aller Immobilien und Immobilien-Gesellschaften) | Land |
|---|--------|---|------|
| Keine Investitionen im Bezugszeitraum getätigt. | | | |



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

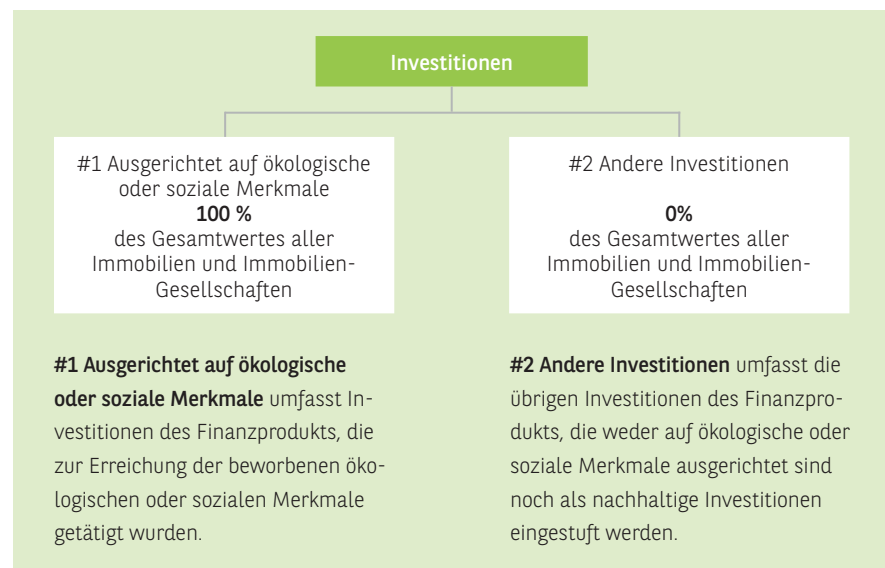
Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen beträgt 100 Prozent. Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen.

ANHANG

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?



Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Alle Investitionen wurden im Bereich Immobilien getätigt.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wurde kein Mindestmaß an nachhaltigen Investitionen angestrebt, welche die Voraussetzungen nach der EU-Taxonomie erfüllen, sodass keine taxonomiekonforme Investition getätigt wurde.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

- Ja:
- In fossiles Gas
 - In Kernenergie
- Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

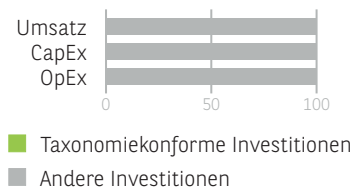
- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln;
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen;
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen **einschließlich Staatsanleihen***



2. Taxonomiekonformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen***



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie angestrebt. Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird daher ebenfalls nicht angestrebt, sodass der Anteil 0 % beträgt.

ANHANG

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung, sodass der Anteil 0 Prozent beträgt.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Für das Sondervermögen werden keine sozial nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in sozial nachhaltige Investitionen, sodass der Anteil 0 % beträgt.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fallen Investitionen in Immobilien, welche nicht die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgeschriebenen Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale erfüllen. Diese Investitionen dienen der Verfolgung der übrigen Anlageziele des Sondervermögens.

Ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz für die vorgenannten Investitionen ist nicht vorgesehen.

Es wurden keine Investitionen getätigt, die unter „#2 Andere Investitionen“ fallen, d. h. der Anteil beträgt 0 Prozent.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

- Im April 2023 wurde eine Biodiversitätsstudie durchgeführt. Das „BOLD“ an der Aschauer Straße in München weist bereits Flächen mit ökologischem Wert auf. Da es sich um ein Hotel handelt, müssen alle Maßnahmen streng mit dem Hotelbetreiber abgestimmt werden, insofern gestaltet sich die Ausführung weiterer vorgeschlagener Maßnahmen schwierig und zeitintensiv.
- Im Oktober 2023 wurde die finale BREEAM-in-Use-Zertifizierung mit „sehr gut“ abgeschlossen.
- Im Oktober 2022 wurde ein Energieaudit durchgeführt. Ein Großteil der Einsparmaßnahmen ist bereits umgesetzt, das Gebäude ist grundsätzlich für die Assetklasse energieeffizient bewirtschaftet.
- Ein Mietvertragsnachtrag mit einer gemeinsamen Nachhaltigkeitsklausel wurde im Februar 2022 unterzeichnet.





Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für das Finanzprodukt wird keine Referenzbenchmark zur Bewertung der Erreichung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen herangezogen.

Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?

Nicht relevant (s.o.).

Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?

Nicht relevant (s.o.).

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?

Nicht relevant (s.o.).

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?

Nicht relevant (s.o.).

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

Amtsgericht-Registergericht
München HRB 95098

Gründungsdatum
26.11.1958

Geschäftsjahr
Kalenderjahr

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2022: 5.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2022: 10.302 TEUR

Geschäftsführung
Isabella Chacón Troidl, Vorsitzende
Silke Weber; seit 1. Januar 2023
Claus P. Thomas, bis 30. Juni 2023
Dr. Nicole Arnold, bis 31. Dezember 2022

AUFSICHTSRAT

Nathalie Charles, Vorsitzende, bis 10. Juli 2023,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Boulogne Billancourt Cedex/Frankreich

Jean-Maxime Jouis, Vorsitzender, ab 15. 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

Dr. Carsten Loll,
Rechtsanwalt,
München

Thomas Schmengler,
Diplom-Kaufmann,
Nackenheim

EXTERNE BEWERTER

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

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

Franz Weber, seit 1. August 2023,
Diplom-Geograph,
Zertifizierter Immobiliengutachter
für Immobilienbewertung DIAZert (LF),
Hamburg

Prof. Thore Simon, seit 1. August 2023,
Betriebswirt BdH,
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger MSc MAI FRICS.,
Hannover

Martin von Rönne, bis 31. Juli 2023,
Diplom-Ingenieur,
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Hamburg

Hartmut Nuxoll, bis 31. Juli 2023,
Architekt, Diplom-Ingenieur,
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Düsseldorf

GESELLSCHAFTER

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

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe,
Sitz Münster

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

VERWAHRSTELLE

BNP Paribas S.A.
Geschäftsbereich Securities Services,
Zweigniederlassung Deutschland
Senckenberganlage 19,
60325 Frankfurt am Main

Registergericht
Frankfurt am Main HRB 40950

Haftendes Eigenkapital der
BNP Paribas S.A., Paris
am 31.12.2022: 120.562 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

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information über die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH. Diese dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Anlagestrategien zu verstehen. Die Informationen oder Dokumente sind weder als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung.

Auch die Übersendung dieser Unterlage stellt keine beschriebene Beratung dar. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen, die als verlässlich angesehen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.