

JAHRESBERICHT ZUM 30.09.2020

# BNP PARIBAS MACSTONE

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

# KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

des BNP Paribas MacStone

## KENNZAHLEN ZUM 30. SEPTEMBER 2020

Stand: 30. September 2020	
Fondsvermögen in Mio. EUR	22,5
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	26,5
direkt gehaltene Fondsobjekte	1
Fremdfinanzierungsquote in %	27,8
Vermietungsquote in %	100,0
Ankäufe im Berichtszeitraum	1
Verkäufe im Berichtszeitraum	0
Netto-Mittelzuflüsse in Mio. EUR	22,1
Ausschüttung je Anteil am 15.12.2020 in EUR	0,04
Anlageerfolg <sup>1,2</sup> 08.06. bis 30.09.2020 in %	1,9
Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR	25,47
Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR	26,74
Gesamtkostenquote in %	0,63
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	A2DP6Y
International Securities Identification Number (ISIN)	DE 000A2DP6Y8

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Rumpfgeschäftsjahr vom 8. Juni 2020 bis 30. September 2020.

# INHALT

## TÄTIGKEITSBERICHT

Anlagestrategie und Anlegerstruktur	5
Immobilienmärkte in Europa	8
Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht	16
Rendite und Ausschüttungen	17
Immobilien-Portfolio-Management	18
Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement	22
Risikomanagement und -situation	24
Ausblick	32

## ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Wertänderungen	34
Jahresmieterträge	34
Restlaufzeiten der Mietverträge	35
Leerstands- und Vermietungsquoten	35
Vermögensübersicht	36
Immobilienverzeichnis	37
Vermögensaufstellung	38
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	39
Verzeichnis der Käufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung	40
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
Verwendungsrechnung	44
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	44
Entwicklung des Fondsvermögens	45
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	45
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	46
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	54

## STEUERLICHE HINWEISE

Steuerliche Hinweise	58
Steuerliche Behandlung der Ausschüttung	61

## GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Aufsichtsrat	62
Externe Bewerter, Gesellschafter, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	63

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

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

auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des BNP Paribas MacStone im Rumpfgeschäftsjahr vom 8. Juni 2020 bis zum 30. September 2020.

Das Immobilien-Sondervermögen BNP Paribas MacStone wurde am 8. Juni 2020 aufgelegt. In der Zeit bis zum 30. September 2020 flossen dem Fonds (Anteilscheinklasse P) Netto-Mittel in Höhe von insgesamt 22.144.356,84 EUR zu. Im Rumpfgeschäftsjahr konnte bereits operatives Geschäft verzeichnet werden.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

## ANLAGESTRATEGIE UND ANLEGERSTRUKTUR

### Anlagestrategie

Für das Sondervermögen BNP Paribas MacStone ist der Aufbau eines nach Nutzungsarten und Ländern diversifizierten Immobilien-Portfolios, bestehend aus Immobilien und ggf. Immobilien-Gesellschaften, entsprechend der gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln geplant. Zudem soll der Anteil an ausländischen Immobilien (und Immobilien-Gesellschaften) mehr als 50 Prozent des Wertes des Fonds betragen. Somit ergibt sich eine angestrebte Begrenzung deutscher Immobilien (und Immobilien-Gesellschaften) auf 49 Prozent.

Die geografische Zielallokation des Fonds ist darauf ausgerichtet, den Anlegern ein möglichst breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu bieten. Dazu setzt der Fonds auf eine Streuung über unterschiedliche Länder, wirtschaftlich etablierte Volkswirtschaften und liquide Immobilienmärkte mit positiven Fundamentaldaten, v. a. Deutschland, weitere EWR-Staaten, Großbritannien, der Schweiz und – langfristig betrachtet – ausgewählte Länder, u. a. in Asien und Amerika. Ziel ist es, Immobilienmarktzyklen zu identifizieren und entsprechend zu reflektieren. Dabei bieten antizyklische Investitionen vor allem die Chance, die Rendite zu optimieren. Der Schwerpunkt der Allokation liegt auf stabilen, d. h. wenig volatilen Investitionen in etablierten Märkten.

Der Fonds investiert in die sechs Nutzungsarten, Büro, Handel, Logistik, Wohnen, Gesundheit und Hotel. Dies diversifiziert zum einen die Mieterträge, zum anderen ermöglicht diese Diversifizierung, direkt von langfristigen Wachstumstrends, getrieben durch Megatrends wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung, demografischer Wandel und veränderte Lebensstile, zu profitieren. Diese Trends haben fundamentale Auswirkungen auf die Anforderungen an die Immobilien. Der offene Immobilien-Publikumsfonds BNP Paribas MacStone trägt diesen tiefgreifenden Veränderungen Rechnung.

Insgesamt verfolgt der Fonds eine konservative Anlagestrategie, die darauf ausgerichtet ist, Vermietungs- bzw. Nachvermietungsrisiken zu begrenzen und nachhaltige Immobilienwerte zu generieren. Dies wird neben dem Fokus auf Megatrends auch durch eine selektive Objektauswahl sichergestellt, die kaufmännische (Markt, Standort, Mietvertragslaufzeit, Bonität etc.) und technische Themen (Baujahr, Gebäudezustand, Flexibilität, Energieeffizienz etc.) umfassend berücksichtigt.

Der Schwerpunkt der Immobilienanlagen soll in Core-Immobilien erfolgen, Immobilien im Core+-Bereich dienen zur Beimischung.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

Die langfristige Ausrichtung spiegelt sich in der angenommenen Halteperiode für eine Investition von ca. 10 Jahren wider.

Es wird eine moderate Fremdkapitalquote angestrebt; Wechselkursrisiken bei Investitionen außerhalb der Eurozone werden weitestgehend abgesichert.

Im aktuellen Zinsumfeld wird zudem der Fokus auf die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens gelegt, da während der Aufbauphase des Fonds das Fondswachstum nicht durch etwaige „Cash Call/Cash Stop“-Mechanismen behindert werden soll. So ist gesichert, dass die Mittelzusage von der BNP Paribas-Gruppe in Höhe von 25 Mio. EUR nicht nur den Erwerb der ersten Anlageimmobilien finanziert, sondern durch einen Abruf nach Bedarf auch eine Steuerung der Liquidität in der Anlaufphase gewährleistet und dem Fonds somit anfallende Negativzinsen auf hohe Liquiditätsbestände erspart.

Als Anlageziele werden für das Sondervermögen eine nachhaltige Ertragskraft aufgrund zufließender Mieten sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes angestrebt.

### ESG

ESG steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

E ist die Kurzform von „Environment“, der Umwelt

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

G verbirgt sich der Begriff „Governance“, die Unternehmensführung

Diese drei zentralen Faktoren, die jeweils eine Reihe von Kriterien beinhalten, sind maßgebend bei der Messung der Nachhaltigkeit und der gesellschaftlichen Auswirkungen einer Investition. Nachhaltigkeit ist also nicht nur ein reines Umweltthema, sondern umfasst auch den Umgang eines Unternehmens mit seinen Mitarbeitern oder mit dem Thema Menschenrechte sowie die Grundsätze guter Unternehmensführung.

Auch das Sondervermögen BNP Paribas MacStone trägt im Rahmen der ohnehin durch die BNP Paribas-Gruppe sehr intensiv forcierten ESG- und CSR (Corporate Social Responsibility)-Ausrichtung diesen immer mehr an Bedeutung gewinnenden Themen Rechnung, zumal nachhaltige Investitionen zu einem gesellschaftlichen Bewusstseinswandel und zu mehr globaler Verantwortung und somit auch zu einem verstärkten Klimaschutz beitragen. Ein entsprechender ESG-Katalog für den BNP Paribas MacStone wird derzeit erstellt. Die Auswahl der Objekte erfolgt unter den Gesichtspunkten des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude sowie, wo möglich, mit der Nachhaltigkeit einer Liegenschaft durch Gebäudezertifikate (z. B. DGNB, LEED, BREEAM). Dies sind weitere Schritte für eine nachhaltige ESG-Strategie.

### Anlegerstruktur

Durch die Auflage von zwei Anteilklassen für verschiedene Investorengruppen setzt der BNP Paribas MacStone auf eine breite Anlegerbasis. Für die Anteilklasse P besteht weder eine Mindestanlagesumme noch eine Beschränkung hinsichtlich möglicher Anleger. Somit können sich auch Kleinanleger bereits mit kleinen Beträgen an dem BNP Paribas MacStone beteiligen. Demgegenüber besteht für die Anteilklasse G eine Mindestanlagesumme von 100.000,00 EUR. Eine weitere Beschränkung hinsichtlich der Personen der Anleger besteht nicht.

Ferner unterscheiden sich die Anteilklassen P und G hinsichtlich der Verwaltungsvergütung der einzelnen Anteilklassen. Der Fonds wurde zunächst nur in der Anteilklasse P aufgelegt. Nähere Informationen hierzu sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Der Vertrieb erfolgt im Wesentlichen über BNP Paribas-Tochterfirmen, Drittbanken und freie Finanzdienstleister. Eine Aufgliederung der Anlegerstruktur der Vertriebspartner ist nicht möglich, da uns die erforderlichen Informationen aufgrund des Bankgeheimnisses nicht vorliegen.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography



# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

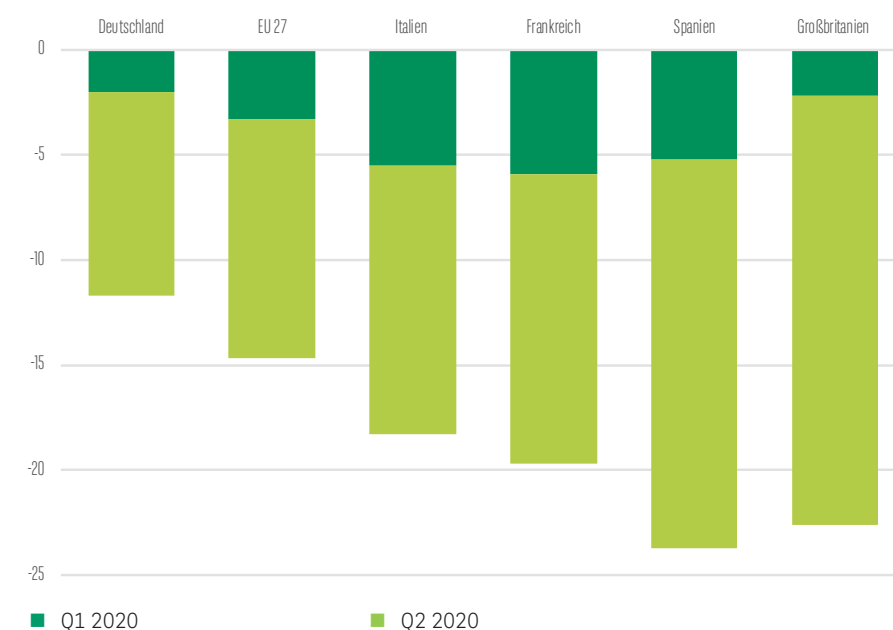
### IMMOBILIENMÄRKTE IN EUROPA

#### Volkswirtschaftliche Gesamtsituation in Europa

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

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

#### BIP-RÜCKGANG IM 1. HALBJAHR 2020 IN %



Quelle: Eurostat

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

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

Lag die Arbeitslosigkeit in Deutschland im August 2019 nach Messung der ILO<sup>1</sup> bei 3 Prozent, ist sie in Folge der Pandemie im August 2020 bis auf 4,4 Prozent angestiegen. Frankreich als zweitwichtigste Volkswirtschaft der Eurozone hat im gleichen Zeitraum einen Rückgang von 8,5 Prozent im August 2019 nach einem zwischenzeitlichen Rückgang auf 6,6 Prozent per Juni 2020 auf 7,5 Prozent erlebt. Dies zeigt, wie schnell und deutlich die Volkswirtschaften auf die Krise in den Monaten Juli und August 2020 reagierten. Auch Italien musste nach einem positiven Verlauf bis zum Frühjahr einen erneuten Anstieg der Arbeitslosenquote auf 9,7 Prozent vermelden.

Es wird sich zeigen, inwiefern die durch die aktuell grassierende zweite Infektionswelle erneut eingeführten Vorschriften und Reglementierungen in Europas Städten und Regionen den positiven Trend der Wirtschaftszahlen beeinflussen. Jüngste Zahlen aus der Herbstprognose der Wirtschaftsweisen der Bundesregierung sagen für das Gesamtjahr 2020 einen BIP-Rückgang i. H. v. 5,4 Prozent und ein positives Wachstum i. H. v. 4,7 Prozent für 2021 voraus.

#### Investmentmärkte

Nach dem COVID-19 bedingten Renditeeinbruch am 9. März 2020 auf –0,85 Prozent hat sich die deutsche 10-jährige Staatsanleihe in der Zwischenzeit wieder etwas erholt, liegt aber weiterhin deutlich im negativen Bereich. Neben der COVID-19-Pandemie bewerten Marktakteure weiterhin den Brexit und die anstehende US-Wahl als Unsicherheitsfaktoren, die das Zinsniveau für Safe Haven-Titel aus Deutschland drücken. Das niedrige Zinsniveau auf Staatsanleihen führt zu einer weiterhin deutlich positiven Einschätzung der Anlageklasse Immobilien. In der Folge führt der weiterhin hohe Bieterwettbewerb um besonders gute Immobilien in guten Lagen und mit guter Vermietung – sogenannte Core-Immobilien – zu einer fortschreitenden Senkung der Spitzenrenditen an den attraktivsten Immobilienmärkten – ein Phänomen, dass wir auch in Zeiten von Corona für verschiedene Nutzungsarten und Regionen in Deutschland bis zuletzt gesehen haben.

<sup>1</sup> Internationale Arbeitsorganisation

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

2019 zeigte sich der europäische Investmentmarkt für kommerzielle Immobilien sehr stark, das vierte Quartal erreichte mit rund 111 Mrd. EUR<sup>2</sup> ein Rekordumsatzniveau. Deutschland erzielte darin mit ca. 30 Mrd. EUR das zweitbeste jemals in Europa gemessene Ergebnis. Auch das erste Quartal 2020 lag noch deutlich über dem Vorjahreswert, bevor im zweiten Quartal der Corona-bedingte Rückgang sichtbar wurde. Erste Zahlen aus dem dritten Quartal zeigen allerdings, dass in den vergangenen Wochen und Monaten das Transaktionsgeschehen wieder zugenommen hat.

### Büro

Während der ersten drei Quartale konnte der Investmentmarkt in Deutschland etwa 41,7 Mrd. EUR umsetzen – eine Abweichung zum Vorjahr um – 3 Prozent. Büroimmobilien hatten daran einen Anteil von rund 37 Prozent (15,2 Mrd. EUR). Ungefähr 80 Prozent (ca. 12 Mrd. EUR) der Investitionen in Büroimmobilien entfielen dabei auf die Top-7 Märkte. Berlin verzeichnete mit ca. 3 Mrd. EUR den höchsten Umsatz, gefolgt von Frankfurt mit ca. 2,2 Mrd. EUR sowie Düsseldorf und Hamburg mit rund 2 Mrd. EUR. Europaweit positionierten sich München und Berlin als die Bürostandorte mit der niedrigsten Nettoanfangsrendite (Spitzenrendite), die im dritten Quartal bei 2,55 Prozent lag. Diese Zahlen bedeuten eine weitere Verteuerung zum Vorquartal um 5 Basispunkte und unterstreichen die hohe Attraktivität dieser Standorte. Renditeseitig teuerster Markt außerhalb Deutschlands war weiterhin Paris mit 2,8 Prozent.

Während des zweiten Quartals wurden Vermietungstransaktionen auf ein Minimum reduziert. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass Unternehmen eigener Aussage zufolge die tagesaktuellen Herausforderungen priorisierten und längerfristige strategische Entscheidungen aufgrund der Unsicherheiten durch COVID-19 in die Zukunft verschoben haben. Erste Zahlen für das dritte Quartal zeigen, dass die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorquartal mehrheitlich wieder zugenommen hat (z. B. Wien und Dublin + 200 Prozent, Frankfurt + 112 Prozent, Madrid + 50 Prozent).

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

<sup>2</sup> Property Market Analysis (PMA)

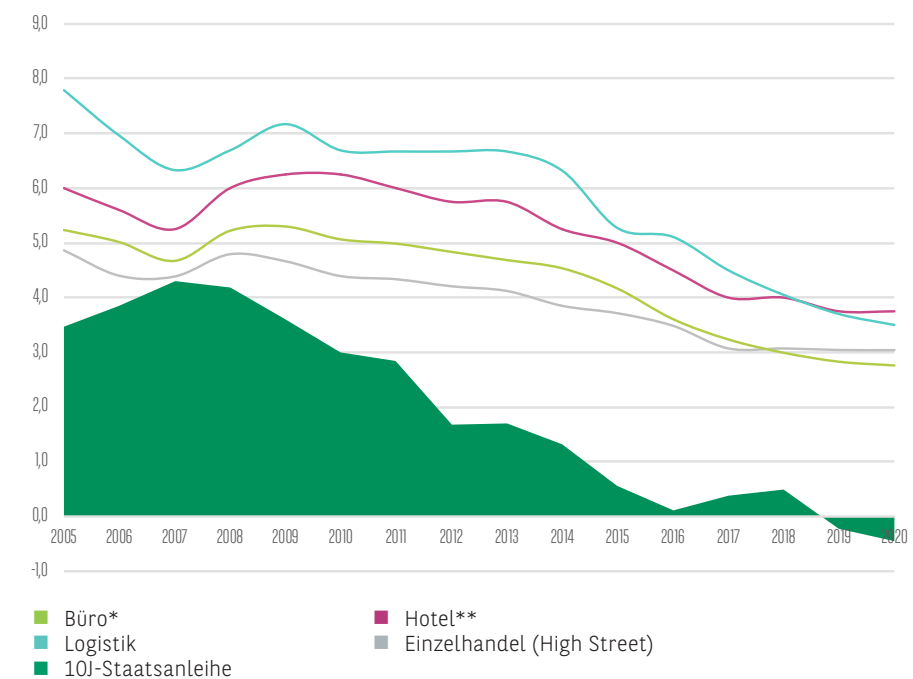
In Stockholm (+ 2,1 Prozent) und Kopenhagen (+ 0,2 Prozent) sind die Spitzenmieten im dritten Quartal gewachsen, alle anderen Märkte blieben konstant bzw. gingen um rund 2 Prozent zurück (Barcelona, London, Dublin).

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

### Einzelhandel

Der Einzelhandel in Deutschland verzeichnete bislang in Q1 – Q3 2020 einen Investitionsumsatz von ca. 9,6 Mrd. EUR. Die Spitzenrenditen in diesem Nutzungssektor variierten je nach Bebauungsform: Highstreet-Lagen erreichten weiterhin 3,0 Prozent,

SPITZENRENDITE-VERLAUF IN DEUTSCHLAND IN %



\* Durchschnitt der Spitzenrendite der Top-7 Märkte  
 \*\* Daten Hotel nur bis Q2 2020 verfügbar

Quellen: BNP Paribas Real Estate, Moody's, CBRE

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

während Fachmarktzentren um 20 Basispunkte auf 4,1 Prozent fielen. Shoppingcenter zeigten mit einem Anstieg der Spitzenrendite auf 4,5 Prozent einen entgegengesetzten Trend.

Da Gewinnmargen der klassischen Einzelhändler in den vergangenen Jahren in Konkurrenz zum Online-Handel sanken, werden übermäßig hohe Mieten von Händlern immer weniger in Kauf genommen. Dies hat zur Folge, dass in vielen deutschen und europäischen Haupteinkaufsstraßen seit mehreren Quartalen die Spitzenmieten fallen. Durch die COVID-19-Pandemie werden diese Entwicklungen noch verstärkt.

Einen weiteren Einfluss hat der Wandel von Gesellschaft und Lebensstilen. Geld, das nicht für klassische Güter ausgegeben wird, sondern für Kultur, Reisen und Gastronomie, steht dem Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung. Dies wirkt nachteilig auf den klassischen Einzelhandel. Es sind also weniger zyklische Faktoren, die den Einzelhandel belasten, sondern fundamentale Veränderungen.

Das erklärt auch, warum Fachmarktzentren in der Gunst der Investoren weit oben stehen – sie bedienen die Güter des täglichen Bedarfs. Zustelldienste dieser Gütergattung wachsen, sind bislang aber zu klein, um die Nachfrage in den Läden abzuziehen.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

### Logistik

Zwischen Januar und September 2020 wurden in Deutschland etwa 5,6 Mrd. EUR in Logistikimmobilien investiert, was einen Marktanteil von 13,5 Prozent entspricht. Investoren haben während des Pandemie-Verlaufs erkannt, dass ein weiteres Erstarren des Online-Handels auch ein bedeutender Nachfrageschub für Logistikflächen ist. Dabei geht es nicht nur um die großen Verteilungszentren der Online-Händler entlang der Verkehrsadern oder E-Fulfillment-Center an den Stadtgrenzen, sondern zunehmend auch um innerstädtische Last Mile-Gebäude – also jene Objekte, aus denen die kurzfristige Ein-Tages/Stunden-Lieferzeit realisiert wird. Dieses höhere Investoreninteresse hat sich trotz Corona etabliert und führt zusammen mit den teils teureren Innenstadtlagen für die Last-Mile-Objekte dazu, dass die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte an den deutschen A-Standorten im dritten Quartal 2020 um 20 Basispunkte auf 3,5 Prozent gesunken ist. Damit bildet Deutschland neben dem Bürosegment auch im Logistiksektor renditebezogen die Preisobergrenze. Die Spitzenrenditen zwischen beiden Nutzungsarten haben sich auf nur noch 95 Basispunkte angenähert.

Die zum zweiten Quartal 2020 vorliegenden Daten zum Mietermarkt Logistik zeigen europaweit ein Mietwachstum um 1,7 Prozent p. a. gegenüber dem zweiten Quartal 2019 und ein Plus von 0,4 Prozent p. a. zum ersten Quartal 2020. Die Vermietungsleistung des ersten Halbjahres 2020 lag 3 Prozent unter dem Vorjahreswert.

### Auswirkungen der Corona-Pandemie

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

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

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

vorübergehenden Mietstundungen, Mietreduzierungen und Mietausfällen besteht, werden die mittel- bis langfristigen Auswirkungen größtenteils durch die Dauer der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie bestimmt, wozu seriöse Aussagen noch nicht getroffen werden können.

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

Die Intensität der globalen Vernetzung, mit der wir heutzutage leben, zeigt, wie schnell sich ein Virus verbreiten und eine globale Industrie zum Stillstand kommen lassen kann. Besonders stark betroffen ist der Sektor Hotel.

Die Auswirkungen der Pandemie sind gerade in diesem Sektor deutlich zu spüren. Obwohl sich diese Branche vor COVID-19 in einer absoluten Hochphase befunden hat, ist der Boom des deutschen Hotelinvestmentmarktes vorübergehend beendet. Die weltweite Corona-Pandemie hat dem seit Jahren anhaltenden Wachstum dieses Wirtschaftssegments einen empfindlichen Dämpfer verpasst. Absagen von Messen, Großveranstaltungen und Reiseeinschränkungen belasten die Hotelmärkte spürbar. Durch den drastischen Rückgang der Auslastungszahlen hat die sonst so prosperierende Branche mit massiven Einbrüchen zu kämpfen.

Dennoch hat sich das Fondsmanagement entschieden, als erste Immobilie für den BNP Paribas MacStone eine Hotelliegenschaft zu erwerben, um nicht zuletzt mit diesem Erwerb die Chancen eines antizyklischen Ankaufs mit der klaren Vision einer mittelfristigen Erholung des Hotelmarktes und damit einhergehend einer positiven Wertveränderung zu nutzen. Dabei wurde neben der preislichen Gestaltung unter Berücksichtigung eines „Corona-Sicherheitsabschlages“ sowie den kaufvertraglichen Regelungen der Fokus auf die Bonitätsstärke des Hotelbetreibers sowie auf die Regelungen des Mietvertrages gelegt, wobei hier das Hauptaugenmerk auf Ertragssicherheit lag. Diese konnte u. a. durch eine in Höhe und Laufzeit überdurchschnittliche Mietkaution gesichert werden. Gleichsam überzeugt das Objekt dieser Asset-Klasse mit seiner konzeptionellen in die Zukunft gerichteten Ausrichtung und seinem Konzept (Food and Beverage). Das Hotel beherbergt nicht nur Kurzzeitgäste, sondern bietet auch Langzeitanmietungen auf „Low Budget Level“ an und liegt mit seiner Belegungsrate schon jetzt über den in der Corona-Krise neu aufgesetzten Budgetannahmen.

Das Fondsmanagement geht davon aus, dass der Hotel-/Reisesektor auch weiterhin eine globale Wachstumsindustrie bleiben wird und sich das Geschäftsmodell Hotel innerhalb der nächsten drei Jahre wieder auf dem Niveau von vor der Krise einpendelt. Dabei sieht das Fondsmanagement, dass sich die national dominierte Hotellerie am ehesten von der Krise erholen wird und dass in Deutschland die individuell Freizeitreisenden sowie Einzel-Geschäftsreisenden aus den Inlandsmärkten am schnellsten zurückkehren. Unterstützt wird diese Annahme durch den Megatrend „Veränderte Lebensstile“, der sich u. a. in dem grundsätzlich veränderten Reiseverhalten der Menschen äußert. Zudem machen die aktuell unterschiedlichen Einreise-, Quarantäne- sowie Hygienebestimmungen pro Land Reiseziele attraktiv, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Es wird auf weitere Lockerungen und ein wiederkehrendes Corporate Business gesetzt.

Bezogen auf das Fondsobjekt gibt es aktuell keine aus COVID-19 resultierenden Mietstundungs-/Mietreduzierungsvereinbarungen.

Da das Objekt nach Beginn der Krise mit entsprechend hohen Sicherheiten erworben wurde, wurden auf der Bewertungsseite keine weiteren Sonderwerte für Mietausfälle aufgrund COVID-19 gebildet.

Für den derzeit nicht erwarteten Worst Case verfügt das Objekt darüber hinaus über eine sehr hohe Drittverwendungsfähigkeit, sei es als Boarding Haus (für Langzeitaufenthalte) oder in ganz anderen Sektoren wie Wohnen (Micro-Appartements) oder Büro.

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

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



# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

#### Kurzübersicht

- Der offizielle Vertrieb des Fonds begann mit Auflage des Fonds am 8. Juni 2020.
- Da die Anteilklasse P noch nicht über eine einjährige Historie verfügt, darf gemäß MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) noch keine Rendite für das Rumpfgeschäftsjahr 2020 ausgewiesen werden.
- Zum Stichtag waren 884.553 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 30. September 2020 des BNP Paribas MacStone belief sich auf 22.527.011,55 EUR.
- 22.114.356,84 Mio. EUR wurden von Anlegern in Anteilscheine investiert. Davon hält die BNP Paribas-Gruppe derzeit Fondsanteile im Gegenwert von 22 Mio. EUR. Weitere 3 Mio. EUR können bei Bedarf abgerufen werden.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) betrug am Stichtag 30. September 2020 31.642.086,39 EUR.
- Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 konnte die erste in Deutschland gelegene Immobilie in den Bestand des BNP Paribas MacStone erworben und mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2020 in den Fonds eingestellt werden.
- Zum Ende des Berichtszeitraums am 30. September 2020 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 3.797.887,38 EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen betrug 16,9 Prozent.
- Für das Rumpfgeschäftsjahr 2020 leistet BNP Paribas MacStone eine Ausschüttung in Höhe von 35.382,12 EUR, d. h. 0,04 EUR/Anteil für die Anteilklasse P, so dass keine steuerliche Vorabpauschale zur Anwendung kommt. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 15. Dezember 2020.
- Von den ausgeschütteten EUR 0,04/Anteil sind im Privatvermögen 80 Prozent bzw. 0,0320 EUR steuerfrei. Weitere Informationen zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 58 bis 61 dieses Berichtes.

### RENDITE UND AUSSCHÜTTUNGEN

#### Rendite<sup>3</sup>

Da der Fonds noch nicht über eine einjährige Historie verfügen, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite ausgewiesen werden.

Seit der Auflage der Anteilklasse P am 8. Juni 2020 ist der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 25,47 EUR gestiegen.<sup>4</sup> Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.

Der wesentliche Treiber der Anteilpreiserhöhung im Rumpfgeschäftsjahr des Fonds war der leicht über dem Kaufpreis des Objekts liegende Verkehrswert der Liegenschaft.<sup>5</sup>

#### Ausschüttungen

Aufgrund der Kürze des Rumpfgeschäftsjahres 2020 fand nur geringes operatives Geschäft statt. Für den Berichtszeitraum wird dennoch eine Ausschüttung in Höhe von 0,04 EUR/Anteil geleistet.

§ 252 Abs. 2 KAGB (Ertragsverwendung) sowie den vertraglichen Regelungen in den Anlagebedingungen (§ 13 Abs. 2 Besondere Anlagebedingungen) und den Ausführungen in dem Verkaufsprospekt des BNP Paribas MacStone ist aufsichtsrechtlich unter Berücksichtigung eines erforderlichen Einbehalts für Instandsetzungen und – soweit erforderlich – zum Ausgleich künftiger Wertschwankungen grundsätzlich mindestens die Hälfte der ordentlichen Nettoerträge auszuschütten. Gemäß § 13 Abs. 4 Besondere Anlagebedingungen können allerdings Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren vollständig vorgetragen werden. Trotz des niedrigen Ertragsstocks für Ausschüttung per 30. September 2020 hat sich das Fondsmanagement entschieden, für das Rumpfgeschäftsjahr eine Ausschüttung zu leisten, so dass keine steuerliche Vorabpauschale gemäß Investmentsteuergesetz (InvStG) für die Anleger zur Anwendung kommt.

Ab 2021 sollen einmal jährlich die im vorangegangenen Fondsgeschäftsjahr erzielten Erträge an die Anleger ausgeschüttet werden.

<sup>3</sup> 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 beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>4</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>5</sup> Für den Zeitraum von maximal drei Monaten ab Erwerb kann der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes angesetzt werden.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### IMMOBILIEN-PORTFOLIO-MANAGEMENT

#### Käufe und Verkäufe von Immobilien

Im Berichtszeitraum konnte der erste Objekterwerb für das Sondervermögen BNP Paribas MacStone getätigt werden:

Eckdaten	
Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Erwerbsdatum	08/2020
Nutzungsart	Hotel
Baujahr	2013
Mietfläche/Stellplätze	6.587 m <sup>2</sup> /53 Plätze 142 Zimmer
Verkehrswert	26,5 Mio. EUR

Mit Besitz, Nutzen- und Lastenübergang am 1. August 2020 konnte die erste Liegenschaft für den Fonds erworben werden. Bei dem Objekt handelt es sich um ein in 2013 erbautes und im Stadtteil München-Giesing gelegenes Hotel. Das angesagte München-Giesing ist sehr gut an das Verkehrssystem angebunden - Autobahn, Mittlerer Ring (Münchens wichtigste Ringstraße), S-, U- und Tram-Bahn-Station befinden sich in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von 15 Minuten ist der beliebte Treffpunkt Sendlinger Tor sowie der berühmte Marienplatz mit Rathaus und angrenzender Kaufinger Straße erreichbar.

Das Hotel verfügt auf fünf Geschossen über 142 Zimmer in drei zeitgemäß gestalteten Zimmer-Kategorien – teilweise mit Kitchenette und Balkon – und weist 6.587 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 53 Parkplätze auf.

#### Portfoliostuktur

Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

In dem in Deutschland gelegenen Fondsobjekt spiegelt sich die Anlagestrategie des Fonds in Bezug auf die Nutzungsart (Hotel) sowie den Megatrends (Veränderte Lebensstile) wider.

Es ist deutlich zu erkennen, dass sich bisherige Konsummuster ändern und dass der Wunsch der Menschen nach Erlebnis dem Besitzgedanken immer mehr den Vorzug gibt. Dieser neue Trend ist in Westeuropa sicherlich im Lebensstandard und der daraus entstandenen Befriedigung der Besitzbedürfnisse begründet. Aber auch in Volkswirtschaften wie Asien und Afrika, in denen eine Mittelschicht erwächst, wird das Reisen immer wichtiger. Dies in Kombination mit bezahlbaren Angeboten führt zu dem Ergebnis, dass Reisen immer beliebter werden und die Nutzungsart Hotel ein wichtiger Baustein in der Verwirklichung dieser Wünsche ist. Auch dem Geschäftszweck dienliche Reisen sind weiterhin ein wichtiger Bestandteil der globalisierten Wirtschaft, sicherlich gefördert durch das derzeit zwar kaum vorhandene, aber mittelfristig wiederkehrende Messe- und Kongresswesen, das an vielen Standorten der Welt Reisende anziehen wird.

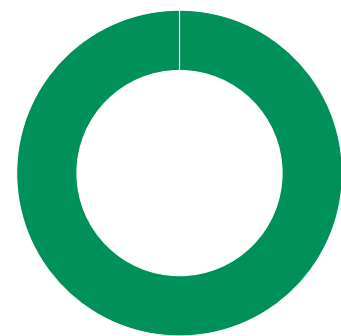
Während der Zeit des Lockdowns gab es einen vollständigen Stillstand in der Reise- und Hotelbranche. Nach Lockerungen der Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 ist jetzt aber wieder eine deutliche Belebung der Reisetätigkeit zu spüren. Dies zeigen auch die wieder gestiegenen Belegungsraten im Fondsobjekt. Die günstige Lage des Hotels und ein gutes Preis-Leistungsverhältnis sowohl für Privat- als auch für Geschäftsreisende unterstützen diesen Trend auch in diesen schwierigen Krisenzeiten.

Der Erwerb des ersten Objektes erfolgte bewusst als antizyklisches Investment in COVID-19-Zeiten im derzeit angeschlagenen Hotelsektor. Durch die Rahmenbedingungen konnten ein für die Anleger optimiertes Sicherheitspaket sowie für den Betreiber günstigere Mietkonditionen vereinbart werden, ohne die prognostizierte Rendite zu schmälern. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass sich der strukturelle Wandel der Lebensstile weiterhin nachhaltig positiv für die Hotelbranche entwickeln wird und sich die negativen Entwicklungen der vergangenen Monate mittelfristig wieder stabilisieren werden. Der Erwerb gegen den momentanen Immobilienmarktrend in einem anhaltenden Niedrigzinsumfeld bietet nachhaltig Chancen auf stabile Wertentwicklung durch eine langfristig ausgelegte Einnahmensituation aufgrund langfristiger Mietverträge bei geringem Risiko und wird über Marktschwankungen hinweg das Portfolio stabilisieren. Mittelfristig wird der Hotelsektor ein stabiler und wertbringender Immobiliensektor sein.

# TÄTIGKEITSBERICHT

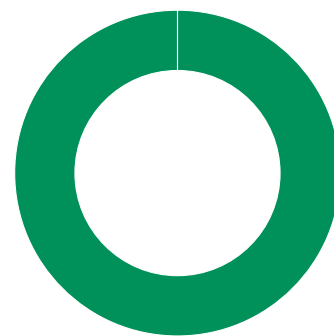
## Bericht des Fondsmanagements

**NUTZUNGSART  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN  
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)  
ZUM 30. SEPTEMBER 2020**



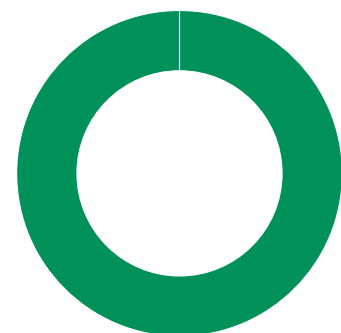
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE  
ALTERSSTRUKTUR DER  
FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE  
NACH VERKEHRSWERTEN<sup>6</sup>  
ZUM 30. SEPTEMBER 2020**



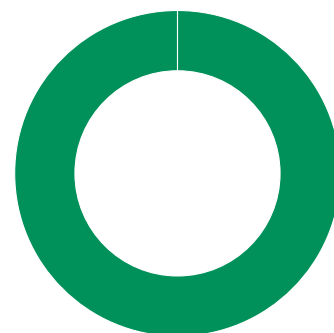
■ 5-10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
VERKEHRSWERTEN<sup>6</sup>  
ZUM 30. SEPTEMBER 2020**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
HÖHE DER VERKEHRSWERTE<sup>6</sup>  
ZUM 30. SEPTEMBER 2020**



■ 1 Immobilie, 25-50 Mio. EUR, 100 %

<sup>6</sup> Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswert.

### Vermietungssituation

Für das Sondervermögen BNP Paribas wird eine hohe Vermietungsquote angestrebt. Dabei wird aus Risikogesichtspunkten auf einen breit diversifizierten und bonitätsstarken Mieterbesatz aus verschiedenen Branchen geachtet.

Die erste Fondsliegenschaft in München 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 <sup>7</sup>	100%
Laufzeit der Mietverträge	20 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge <sup>8</sup>	20 Jahre

<sup>7</sup> auf Basis der Bruttosollmiete.  
<sup>8</sup> Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

#### Kreditmanagement

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

Für den BNP Paribas MacStone wird ein konservatives Kreditmanagement mit einer Fremdkapitalaufnahme von mittelfristig ca. 25 Prozent des Immobilienvermögens angestrebt. Dies dient u. a. der positiven Renditeentwicklung des Fonds. Durch die Aufnahme von Fremdkapital kann einerseits die Fondsperformance leicht erhöht werden, andererseits wird das Risiko eines möglichen negativen Hebel-Effekts niedrig gehalten.

Im Berichtszeitraum wurde ein Darlehen im Fonds abgeschlossen. Das Darlehen in Höhe von 7,37 Mio. EUR wurde langfristig auf Basis eines fixen Zinssatzes vereinbart und diente der teilweisen Finanzierung des Objektkaufs.

#### Gesamtübersicht der Kredite zum 30. September 2020

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	7.370	27,81
<b>Gesamt</b>	<b>7.370</b>	<b>27,81</b>

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

	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
EUR-Kredite (Inland) > 10 Jahre	7.370	100,0
<b>Gesamt</b>	<b>7.370</b>	<b>100,0</b>

#### Währungsmanagement

Der BNP Paribas MacStone ist in EUR-Währung aufgelegt. Risiken aus der Entwicklung von Fremdwährungen zum Euro sollen vermieden werden. Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen soll weitestgehend abgesichert werden. So soll bei Liegenschaften, die in Ländern mit Fremdwährungen belegen sind, durch Aufnahme von Immobilienkrediten in der gleichen Währung das Risiko minimiert werden. Die Absicherung der danach verbleibenden Fremdwährungspositionen soll insbesondere über Devisentermingeschäfte erfolgen.

Die erste teilfinanzierte Fondsimmobilie liegt in Deutschland. Somit bestanden im Berichtszeitraum 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, wobei sich die Anleger des BNP Paribas MacStone derzeit noch in der rechtlichen Haltefrist für Rückgaben gemäß § 255 Abs. 3 und 4 KAGB befinden. Die ersten Rückgaben sind daher unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 12 Monaten frühestens ab dem 2. Halbjahr 2022 möglich. Die darüber hinaus vorhandene Liquidität soll möglichst zeitnah in Liegenschaften investiert werden.

Am Berichtsstichtag 30. September 2020 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 3.797.887,38 EUR. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 16,9 Prozent des Netto-Fondsvermögens.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 30. September 2020 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 Netto-Fondsvermögens, den aus Grundstückskäufen noch nicht vollständig geleisteten Verbindlichkeiten sowie den laufenden Mieterträgen.

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



# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### RISIKOMANAGEMENT UND -SITUATION

#### Risikomanagementsystem

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt für die Gesellschaft und für jeden verwalteten Fonds über ein integriertes Risikomanagementsystem, das eine jederzeitige Identifizierung, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation sämtlicher mit der Verwaltung von Investmentvermögen verbundenen Risiken sicherstellt. Zur Identifizierung und Beurteilung aller wesentlichen Risiken setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein differenziertes Risk Mapping ein, das alle Risiken des Investmentprozesses sowie Risiken aus der Verwaltung der Sondervermögen abbildet. Zusätzlich werden alle wesentlichen Risiken anhand einer Risiko-Bewertung 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 ist ein entsprechendes Limit- sowie Frühwarnsystem eingerichtet, das ein rechtzeitiges Gegensteuern ermöglicht. 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 sowie deren Auswirkung auf das Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie 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.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2020 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 werden durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und bei Bedarf einer Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren. Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

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 auf dem laufenden Hauptkonto des Fonds bei der BNP Paribas S.A. sowie bei der BNP Paribas Securities Services S.C.A. in Bankguthaben angelegt gehalten. Unter Betrachtung von Aufwands- und Nutzenaspekten wurde auf eine weitere Diversifizierung über mehrere Kontrahenten für die liquiden Mittel des Fonds verzichtet. Zum 30. September 2020 waren die Anlagegrenzen für Bankguthaben eingehalten. Die Bonität des Kontrahenten wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als gut eingestuft werden.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mierrisiken 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 ersten Fondsobjekt in München wurde durch Mietsicherheiten mit einer Laufzeit von einem Jahr abgesichert.

### Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben zum 30. September 2020

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens	Bankguthaben in EUR
BNP Paribas S.A.	16,37	3.688.323,31
BNP Paribas Securities Services S.C.A.	0,49	109.564,07
<b>Gesamt</b>	<b>16,86</b>	<b>3.797.887,38</b>

### Marktpreisrisiken

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

Auf das derzeit vorherrschende Risiko aus der COVID-19-Pandemie wurde durch Risikoabschläge in den durch zwei unabhängige Bewerter erstellten Bewertungen zum ersten Fondsobjekt entsprechend reagiert.

### 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 sein und günstige Auswirkungen auf den Immobilienfonds haben. Negative Trends hingegen stellen ein Risiko dar. Bei der Bewertung der Immobilienpreisrisiken sind grundsätzlich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte zu berücksichtigen, die derzeit noch nicht einschätzbar sind.

In Reaktion zu den Risiken aus COVID-19 wurden in den Bewertungen des ersten Fondsobjektes in München trotz eines langfristigen Mietvertrages Abschläge vorgenommen. Der durch zwei unabhängige Bewerter zuletzt festgestellte gemittelte Wert lag leicht über dem vereinbarten Kaufpreis.

Die Fondsimmoblie in München wies zum Berichtsstichtag 30. September 2020 keinen Leerstand aus.

### Zinsänderungsrisiken / Risiken von negativen Habenzinsen

Diese Risiken bestehen allgemein in der Gefahr der Verschlechterung der Vermögens- und Ertragslage durch eine Veränderung der Zinssätze, sowohl auf der Kredit- als auch Guthabenseite. Bei der Anlage von liquiden Mitteln musste der Fonds aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen (Zinsumfeldes) negative Zinsen hinnehmen. Da die vorhandenen liquiden Mittel im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Sichteinlagen gehalten wurden, kann das Zinsänderungsrisiko als sehr moderat bezeichnet werden. Auf Kreditseite ergab sich durch langfristige Kreditverbindlichkeiten mit fixer Zinsbelastung kein Zinsänderungsrisiko. Weitere Geldanlagen wurden nicht getätigt.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### **Fremdwährungsrisiko**

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse Vermögenseinbußen 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 2020 betrug die Liquidität 3.797.887,38 EUR (16,9 Prozent des Netto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel aus Anteilscheingeschäften in Höhe von insgesamt 22.114.356,84 EUR zu.

### **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.

Das Anteilscheinrückgaberrisiko ist aktuell sehr niedrig. Das Rückgaberrisiko wird dadurch beschränkt, dass die Anleger gemäß § 255 Abs. 3 und 4 KAGB die Anteile mindestens zwei Jahre halten und Anteilscheinrückgaben mit einer Frist von zwölf Monaten angekündigt werden müssen.

Bis zum Berichtsstichtag per 30. September 2020 wurden keine Anteilscheinrückgaben angekündigt.

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 30. September 2020 und stammen größtenteils von der BNP Paribas Gruppe.

### **Portfoliostrategierisiken**

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

Da der Fonds derzeit nur über eine Immobilie verfügt, bestehen aktuell Konzentrationsrisiken. Der Erwerb einer zweiten Fondsimmoblie ist derzeit noch nicht gesichert.

### **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.

Da mit dem Mieter des ersten Fondsobjektes ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden konnte, entfiel im Berichtszeitraum das Vermietungsrisiko.

### **Instandhaltungsrisiken**

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

Durch den Erwerb der Betreiberimmoblie 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 Werte abweichen.

Der durch die Bewerter gemittelte Wert des im Berichtszeitraum erworbenen Objektes lag leicht über dem gezahlten Kaufpreis.

### 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.

### Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds

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

Durch den Erwerb einer in Deutschland gelegenen ersten Fondsimmoblie wurde die prozentuale Quote für ausländische Immobilien unterschritten. Die steuerliche Teilfreistellung von 80 Prozent kommt dennoch zum Tragen.

### Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	mittel
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	nicht vorhanden
Immobilienrisiken	mittel
Portfoliostrategierisiken	mittel
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Anteilscheinrückgaberrisiko	nicht vorhanden

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

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

### Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013<sup>9</sup>

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.

<sup>9</sup> 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



# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### AUSBLICK

Das Rumpfgeschäftsjahr 2020 war stark durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt. Die Wirtschaftstätigkeit wurde in vielen Bereichen durch die strengen Beschränkungen der Regierungen über viele Wochen hinweg deutlich eingeschränkt. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Unsicherheit über die Auswirkungen und die weitere Entwicklung der Pandemie findet derzeit ein grundsätzliches Umdenken statt und verlangsamt dadurch das Geschehen in vielen Bereichen. Auch das Fondsmanagement des BNP Paribas MacStone wurde durch die aktuelle Situation rund um COVID-19 und die ungewissen Auswirkungen auf die Wirtschaft vor Herausforderungen gestellt.

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

Infolge der deutlichen Einschränkung der Produktion und des öffentlichen Lebens durch COVID-19 zeichnet sich derzeit eine wirtschaftliche Abschwächung auf globaler Ebene ab. Die weitere Marktentwicklung hängt von vielen Faktoren ab, u. a. von der Bonität und Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Umso wichtiger ist es, auf Basis des breit gefächerten Anlagehorizontes des BNP Paribas MacStone mit seinem Fokus auf strukturelle Trends und Nachhaltigkeit die neuen Markterfordernisse in und vor allem nach der pandemiebedingten Sondersituation vor jedem Neuerwerb zu analysieren und die Möglichkeiten der Diversifikation des Anlageportfolios sowohl in Hinblick auf die geografische als auch die auf Nutzung bezogene Allokation positiv zu nutzen.

Die Immobilienmärkte waren vor dem Ausbruch der COVID-19-Krise in einer sehr guten und stabilen Konstitution und sind nach anfänglicher Verlangsamung der Aktivitäten wieder merklich aktiver. Dies zeigt, dass der Immobiliensektor in der Lage ist, eine vorübergehende Konjunkturschwäche zu bewältigen. Allerdings zeigt sich auch, dass sich der Fokus – vor allem im Hinblick auf die aktuell nach wie vor spürbare Unsicherheit im Markt – auf die risikoarmen „Core“-Investitionen verstärkt und sich auf einzelne Marktsegmente konzentriert, die von der Pandemie profitieren.

Gerade darin sieht das Fondsmanagement gute Chancen, insbesondere mit Blick auf ein antizyklisches Investitionsverhalten. Begünstigt durch historisch überdurchschnittliche Risikoprämien für Immobilienanlagen aufgrund der Zinssenkungspolitik der Zentralbanken können vereinzelte antizyklische Investitionen portfoliostabilisierende und performanceerhöhende Auswirkungen haben. Dahingehende Investitionsmöglichkeiten werden mit Blick auf die weitere Entwicklung der Märkte und auf Basis des Risiko-Profiles des Fonds intensiv analysiert.

Um auch die sich aus der momentanen Krise entwickelnden Vorteile nutzen zu können, liegt – nach Vertriebsstart im Juni 2020 und dem Erwerb des ersten Fondsobjektes – das Hauptaugenmerk des Fondsmanagements jetzt konzentriert auf der Einwerbung neuer Mittel. Dies wird durch das Vertriebsteam in Form der Ansprache potenzieller Vertriebspartner intensiv betrieben.

Neben der Anlagestrategie, die auf die Umsetzung und Erfüllung der gesetzten Megatrends und auf die Nutzung zukunfts- und wertorientierter Effekte für den Fonds und seine Anleger setzt, tragen die positiven Aussichten für Sachwertanlagen im gegenwärtigen Marktumfeld dazu bei, dass BNP Paribas MacStone eine attraktive Anlagemöglichkeit für den sicherheitsorientierten Anleger ist.

München, den 11. Dezember 2020

Mit freundlicher Empfehlung  
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH  
Die Geschäftsführung



Claus P. Thomas  
Vorsitzender



Isabella Chacón Troidl



Nicole Arnold

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Renditen, Bewertung und Vermietung

### STICHTAGSBEZOGENE WERTÄNDERUNGEN ZUM 30.09.2020 IN MIO. EUR

Deutschland	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	26,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,4
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,4
<b>Wertänderungen insgesamt</b>	<b>0,4</b>

### JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 30.09.2020 IN PROZENT

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

### RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN<sup>1</sup> ZUM 30.09.2020 IN PROZENT

Deutschland	
<b>Mietverträge</b>	
unbefristet	0,0
bis 31.12.2020	0,0
2021	0,0
2022	0,0
2023	0,0
2024	0,0
2025	0,0
2026	0,0
2027	0,0
2028	0,0
2029	0,0
nach 01.01.2030	100,0

<sup>1</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien

### LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSQUOTEN NACH JAHRES-BRUTTOSOLLMIETERTRÄGEN<sup>1</sup> ZUM 30.09.2020 IN PROZENT

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

<sup>1</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Vermögensübersicht

### VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 30.09.2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke		26.500.000,00	117,64
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben		3.797.887,38	16,86
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.333.593,69		5,92
2. Andere	10.605,32		0,05
Zwischensumme		1.344.199,01	5,97
Summe Vermögensgegenstände		31.642.086,39	140,46
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	7.370.000,00		32,72
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.326.779,73		5,89
3. anderen Gründen	370.164,35		1,64
Zwischensumme		9.066.944,08	40,25
<b>II. Rückstellungen</b>			
		<b>48.130,76</b>	<b>0,21</b>
Summe Schulden		9.115.074,84	40,46
<b>C. Fondsvermögen (Nettoinventarwert der Anteilklasse P)</b>			
		<b>22.527.011,55</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert		25,47	
Umlaufende Anteile (Stück) der Anteilklasse P		884.553	

#### Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 37

**Art des Grundstücks**  
**W** Mietwohngrundstück  
**G** Geschäftsgrundstück  
**W/G** Gemischtgenutztes Grundstück

**Art der Nutzung**  
**B** Büro/Praxis  
**Ha** Handel/Gastronomie  
**H** Hotel  
**I** Industrie (Lager, Halle, Servicefläche, 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 2020  
**2** Keine Angaben (k.A.), sofern weniger als fünf verschiedene Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen zu 75 Prozent oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.  
**3** Vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Vermögensaufstellung Teil I

### IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30.09.2020

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
<b>Objekt</b>	
Land	Deutschland
PLZ	81549
Ort	München
Straße, Hausnummer	Aschauer Straße 12
<b>Immobilieninformationen</b>	
Art des Grundstücks	G
Art der Nutzung	H 100%
Erwerbsdatum	08.2020
Bau-/Umbaujahr	2013
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren <sup>1</sup>	53
1. Gutachter / 2. Gutachter in Jahren	53 / 53
Größe des Grundstücks in m <sup>2</sup>	2.551
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	4.619
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	4.619
Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	—
Anzahl Wohneinheiten	—
Ausstattungsmerkmale	K/LA/PA/G
<b>Gutachterinformationen</b>	
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR <sup>1</sup>	26.500.000,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	26.500.000,00 / 26.500.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	117,64
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR <sup>1</sup>	1.012.176,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	1.012.176,00 / 1.012.176,00
<b>Investmentinformationen</b>	
Ankaufnebenkosten in EUR	1.356.197,00
davon Gebühren und Steuern	1.031.022,00
davon sonstige Kosten	325.175,01
im Geschäftsjahr abgeschrieben	22.603,31
noch zur Abschreibung verbleibend	1.333.593,69
Fremdfinanzierung in EUR	7.370.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	27,81
<b>Vermietungsinformationen</b>	
Leerstandsquote in %	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren <sup>2</sup>	19,8
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR <sup>2</sup>	k.A.
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR <sup>2,3</sup>	k.A.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Vermögensaufstellung Teil II und III

### VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30.09.2020

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke		26.500.000,00	117,64
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben		3.797.887,38	16,86
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.333.593,69		5,92
2. Andere	10.605,32		0,05
(davon Forderungen aus Umsatzsteuer	7.987,82		0,04)
Zwischensumme		1.344.199,01	5,97
Summe Vermögensgegenstände		31.642.086,39	140,46
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	7.370.000,00		32,72
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	1.326.779,73		5,89
3. anderen Gründen	370.164,35		1,64
(davon Verwaltungsgebühren	370.164,35		1,64)
Zwischensumme		9.066.944,08	40,25
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>48.130,76</b>	<b>0,21</b>
Summe Schulden		9.115.074,84	40,46
<b>C. Fondsvermögen</b>			
Anteilwert		22.527.011,55	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)		884.553	

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS- AUFSTELLUNG ZUM 30.09.2020

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone belief sich zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2020 auf 22,5 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen betrifft ein Hotel in München mit einem Verkehrswert von 26,5 Mio. EUR.

Die Bankguthaben belaufen sich auf 3,8 Mio. EUR bzw. 16,9 Prozent des Fondsvermögens.

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

Der Ausweis von 1,3 Mio. EUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung der investimentrechtlichen Abschreibung. Die Position „Andere“ beinhaltet im Wesentlichen 8 TEUR Vorsteuererstattungsansprüche.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 7,4 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung des Hotels in München. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ in Höhe von 1,3 Mio. EUR resultiert ebenfalls aus dem Hotelkauf in München.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen bestehen mit 370 TEUR für Verwaltungsgebühren.

Rückstellungen bestehen mit 8 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge, mit 20 TEUR für Prüfungskosten und mit 20 TEUR für Beratungskosten.



# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Käufe von Immobilien

### KÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I ZUM 30.09.2020

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
<b>Objekt</b>	
Land	Deutschland
Adresse	81549 München, Aschauer Straße 12
Übergang von Nutzen und Lasten	August 2020

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

### ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG VOM 08.06.2020 BIS 30.09.2020

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon aus Negativzinsen)		- 3.205,30	
2. Erträge aus Immobilien		168.696,00	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>165.490,70</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			
1. a) davon Instandhaltungskosten	5.667,58		
1. b) davon Kosten der Immobilienverwaltung	15,68		
		5.683,26	
2. Inländische Steuern		8.130,76	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		16.359,35	
4. Verwaltungsvergütung		32.000,00	
5. Verwahrstellenvergütung		960,00	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		20.000,00	
7. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten externe Bewerter)		31.099,31	
		11.099,31	
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>114.232,68</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>51.258,02</b>

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

### ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG VOM 08.06.2020 BIS 30.09.2020

	EUR	EUR	EUR
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>51.258,02</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			40,15
<b>IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>51.298,17</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		384.000,00	
<b>V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>384.000,00</b>
<b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>435.298,17</b>

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

Die Negativverzinsung führte zu negativen Zinserträgen in Höhe von 3 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2020 169 TEUR.

Die Instandhaltungskosten belaufen sich auf 6 TEUR.

Inländische Steuern sind mit 8 TEUR in Form von Körperschaftsteuer auf die im Inland erzielten Immobilienverträge angefallen.

Zinsen ergaben sich aus Teilfinanzierung des Hotels in München in Höhe von 16 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 für den Kauf eines Hotels in Höhe von 183 TEUR in Anspruch.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 20 TEUR für den Jahresbericht und für die Prüfung des Fonds angefallen.

In den sonstigen Aufwendungen sind 20 TEUR Beratungskosten enthalten.

Kosten externer Bewerter wurden in Höhe von 11 TEUR an Sachverständige gezahlt.

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 51 TEUR und der Ertragsausgleich von 40 EUR führen zum realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 51 TEUR.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 384 TEUR ergibt sich aus der Wertfortschreibung des Hotels.

Der Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge, der vom Anteilerwerber 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 384 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 435 TEUR.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Verwendungsrechnung

### VERWENDUNGSRECHNUNG

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	51.298,17	0,06
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	8.400,00	0,01
2. Vortrag auf neue Rechnung	7.516,05	0,01
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	35.382,12	0,04

<sup>1</sup> Basis: 884.553 ausgegebene Anteile

### ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Aus dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 51 TEUR werden nach Abzug von 8 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 8 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 15. Dezember 2020 werden an die Anleger 35 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 0,04 EUR.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Entwicklung des Fondsvermögens

### ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 08.06.2020 BIS 30.09.2020

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögen am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<b>0,00</b>
1. Mittelzufluss (netto)		22.114.356,84
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	22.114.356,84	
2. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-40,15
3. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		- 22.603,31
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		435.298,17
davon nicht realisierte Gewinne	384.000,00	
<b>II. Wert des Sondervermögen am Ende des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<b>22.527.011,55</b>

### 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 1): Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften Anteile.

zu 2): Im Ausgabepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzuflüsse werden daher um die Ertragsausgleichsbeträge korrigiert und damit auf die Vermögensveränderung im Geschäftsjahr reduziert.

zu 3): Hier werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden.

Zu 4): 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 Rumpfgeschäftsjahr 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 einen geregelten Markt gehandelt werden, diesbezüglich entfallen die Angabepflichten nach § 101 Abs. 2 Nr. 5 KAGB.

## SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert der Anteilklasse P:	25,47 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile der Anteilklasse P:	884.553 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 6 Monate liegen.

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

### Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten

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

### Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

### Sonstige Vermögensgegenstände

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



# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

## 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 Rumpfgeschäftsjahr 2020: 0,63 %  
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	1.356.197,00	6,02
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	182.812,00	0,81
Bei Käufen von Immobilien	1.356.197,00	
(davon Gebühren und Steuern)	1.031.021,99	
(davon sonstige Kosten)	325.175,01	

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, so dass daraus keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden können.

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

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

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

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

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

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

## Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Rumpfgeschäftsjahr sind keine sonstigen Erträge und Aufwendungen angefallen.

## ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR 2019

Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung:	8.843 TEUR
davon feste Vergütung:	6.478 TEUR
davon variable Vergütung:	2.365 TEUR
Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	1.052 TEUR
davon Führungskräfte:	1.052 TEUR
davon andere Risktaker:	0 TEUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	80
Höhe des gezahlten Carried Interest:	0,00 EUR

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

Es wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

## ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

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

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

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

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

Die Rücknahme von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

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

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

# 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, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann beispielsweise auch wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

### Fremdfinanzierte Immobilien

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

### Liquiditätsrisiken

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

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risiken der 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:	123,6%

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	140,5%

München, den 11. Dezember 2020  
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH  
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas	Isabella Chacón Troidl
Vorsitzender	

Nicole Arnold

# 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 8. Juni 2020 bis zum 30. September 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 8. Juni 2020 bis zum 30. September 2020 sowie 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.

### 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 Verord-

nungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München, nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 11. Dezember 2020

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner  
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann  
Wirtschaftsprüfer

# STEUERLICHE HINWEISE

## STEUERLICHE HINWEISE FÜR DEN BNP PARIBAS MACSTONE

Die Ausschüttung für das Rumpfgeschäftsjahr 2020 in Höhe von 0,04 EUR je Anteil erfolgt am 15. Dezember 2020.

### 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. Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

#### Sparer-Pauschbetrag für Privatanleger in EUR

Für Alleinstehende	801,00
Für zusammenveranlagte Ehegatten	1.602,00

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), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen 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.

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.



# STEUERLICHE HINWEISE

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 2020 0,07 Prozent.

Der Basisertrag des BNP Paribas MacStone für 2020 wird ermittelt durch Multiplikation des Erstausgabepreises je Anteil zum 8. Juni 2020 mit 70% von 0,07 % d. h. 25,00 EUR/Anteil  $\times$  70%  $\times$  0,07% = 0,01225 EUR/Anteil.

Nachdem die für den 15. Dezember 2020 vorgesehene Ausschüttung von 0,04 EUR/Anteil über dem errechneten Basisertrag von 0,01225 EUR/Anteil liegt, beträgt die Vorabpauschale 2020 für den BNP Paribas MacStone 0,00 EUR/Anteil.

Ergebnis: Für 2020 bzw. zum 2. Januar 2021 ist keine Vorabpauschale anzusetzen.

## STEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG ZUM 15. DEZEMBER 2020

	Für Anteile im Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger EUR
Ausschüttung je Anteil	0,0400	0,0400	0,0400
Davon steuerfreier Anteil 80 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018)	0,0320	0,0320 <sup>1</sup>	0,0320 <sup>1</sup>
steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,0080	0,0080	0,0080

### Hinweis:

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG 2018 für einen Immobilienfonds, da laut Anlagenbedingungen mindestens 51 Prozent des Fondsvermögens in Auslandsimmobilien angelegt werden. Daher sind 80 Prozent der Erträge steuerfrei.

<sup>1</sup> Gemäß § 20 Abs. 5 InvStG 2018 ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrages nach § 7 des Gewerbesteuergesetzes die Teilfreistellung von 60 Prozent nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge	EUR / Anteil
Bemessungsgrundlage	0,0080
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0020

# GREMIEN

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

**Amtsgericht-Registergericht**  
München HRB 95098

**Gründungsdatum**  
26.11.1958

**Geschäftsjahr**  
Kalenderjahr

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital**  
am 31.12.2019: 5.500 TEUR

**Haftendes Eigenkapital**  
am 31.12.2019: 7.456 TEUR

**Geschäftsführung**  
Claus P. Thomas, Vorsitzender  
Isabella Chacón Troidl  
Nicole Arnold

## AUFSICHTSRAT

**Nathalie Charles, Vorsitzende**  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux/Frankreich

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

**Nicolas Becker**  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux/Frankreich

**Juliette Brisac**  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Issy-Les-Moulineaux/Frankreich

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

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

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

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

## EXTERNE BEWERTER

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

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

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

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

## GESELLSCHAFTER

**BNP Paribas Real Estate SAS**,  
Sitz Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

**Ärzteversorgung Westfalen-Lippe**,  
Sitz Münster

## ABSCHLUSSPRÜFER

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
München

## VERWAHRSTELLE

**BNP Paribas Securities Services S.C.A.**,  
Zweigniederlassung Frankfurt am Main  
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt/Main

**Registergericht**  
Frankfurt am Main HRB 50955

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital**  
am 31.12.2019: 117,2 Mio. EUR

**Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG**  
am 31.12.2019: 1.035,0 Mio. EUR



## **BNP PARIBAS 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](mailto:service.reimgermany@bnpparibas.com)

Internet: [www.reim.bnpparibas.de](http://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.