

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31.03.2021

**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 31. MÄRZ 2021

Stand: 31. März 2021	
Fondsvermögen in Mio. EUR	23,0
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	26,5
direkt gehaltene Fondsobjekte	1
Fremdfinanzierungsquote in %	27,9
Vermietungsquote in %	100,0
Ankäufe im Berichtszeitraum	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0
Netto-Mittelzuflüsse in Mio. EUR	0,4
Ausschüttung je Anteil am 15.12.2020 in EUR	0,04
Anlageerfolg ¹ 01.10.2020 bis 31.03.2021 in %	0,6
Anlageerfolg ^{1,2} 08.06.2020 bis 31.03.2021 in %	2,5
Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR	25,58
Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR	26,86
Gesamtkostenquote im Rumpfgeschäftsjahr ² in %	0,63
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	A2DP6Y
International Securities Identification Number (ISIN)	DE 000A2DP6Y8

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

² Rumpfgeschäftsjahr vom 8. Juni 2020 bis 30. September 2020.

INHALT

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlagestrategie und Anlegerstruktur	5
Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten	7
Immobilienmärkte in Europa	10
Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht	18
Rendite und Ausschüttungen	19
Immobilien-Portfolio-Management	20
Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement	23
Risikomanagement und -situation	26
Ausblick	34

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Wertänderungen	36
Jahresmieterträge	36
Restlaufzeiten der Mietverträge	37
Leerstands- und Vermietungsquoten	37
Vermögensübersicht	38
Immobilienverzeichnis	39
Vermögensaufstellung	40
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	41
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	42

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Aufsichtsrat	50
Externe Bewerter, Gesellschafter, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	51

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 in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2020 bis zum 31. März 2021 inklusive eines kurzen Ausblicks auf die erwartete weitere Entwicklung.

Das Immobilien-Sondervermögen BNP Paribas MacStone wurde am 8. Juni 2020 offiziell aufgelegt. In der Zeit zwischen 1. Oktober 2020 bis zum 31. März 2021 flossen dem Fonds (Anteilscheinklasse P) Netto-Mittel in Höhe von insgesamt 377.292,39 EUR zu.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Objekt in den Fondsbestand erworben.



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 geographische 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. Asien und Amerika. Ziel ist es, Immobilienmarktzyklen zu identifizieren und entsprechend zu reflektieren. Die Beimischung von antizyklischen Investitionen bietet dabei vor allem die Chance, die Rendite zu optimieren; der Schwerpunkt der Allokation liegt auf stabilen, d.h. wenig volatilen Investitionen in etablierten Märkten.

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 und technische Themen umfassend berücksichtigt.

Angestrebt wird eine nachhaltig hohe Vermietungsquote, um auf Basis stabiler Mieteinnahmen eine solide Wertentwicklung zu gewährleisten. Dabei wird auf einen breit diversifizierten und bonitätsstarken Mieterbesatz aus verschiedenen Branchen geachtet.

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

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

Es wird eine moderate Fremdkapitalquote angestrebt. Die Absicherung der Wechselkursrisiken bei Investitionen außerhalb der Eurozone soll insbesondere über Devisentermingeschäfte erfolgen.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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.

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

Fokus auf strukturelle Trends

Der offene Immobilien-Publikumsfonds BNP Paribas MacStone investiert zudem in sechs Nutzungsarten, d. h. in 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 Digitalisierung, demografischer Wandel und veränderte Lebensstile, zu profitieren. Diese Trends haben fundamentale Auswirkungen auf die Anforderungen an die Immobilie. BNP Paribas MacStone trägt diesen tiefgreifenden Veränderungen Rechnung.

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. Näher 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.

UMFASSENDE EINBINDUNG VON NACHHALTIGKEITASPEKTEN

Der Schutz von Klima und Umwelt zur Sicherung einer nachhaltigen Zukunft ist eine der grundlegendsten Herausforderungen der heutigen Zeit. Es ist jedoch wichtig zu verstehen, dass Nachhaltigkeit über den Schutz der Umwelt hinausgeht – soziale Verantwortung und starke Merkmale der Unternehmensführung gehören ebenfalls dazu.

ESG steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

E ist die Kurzform von „Environment“, der Umwelt

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

G verbirgt sich der Begriff „Governance“, die Unternehmensführung

Diese drei zentralen Faktoren, 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 Umwelt-Thema, sondern umfasst auch den Umgang eines Unternehmens mit seinen Mitarbeitern oder mit dem Thema Menschenrechte sowie die Grundsätze guter Unternehmensführung.

Mit der Taxonomie-Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (Verordnung (EU) 2020/852 vom 18. Juni 2020, „Taxonomie-VO“) hat die Europäische Union ein Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltiges Wirtschaften eingeführt. Mit Wirkung ab dem 1. März 2021 trat damit die konkrete Umsetzung der ökologischen, sozialen und die Unternehmensführung betreffenden (ESG) Faktoren in Kraft. Die Agenda 2030, das Übereinkommen von Paris vom 4. November 2016 und der EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums vom 8. März 2018 wirken sich damit zunehmend stärker und konkret auf die Finanz- und Immobilienbranche aus.

Um eine möglichst lange Werterhaltung, Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit der Vermögenswerte des Fonds zu gewährleisten, wurde zusätzlich neben der Einhaltung der Kriterien aus der EU-Verordnung beschlossen, dass der BNP Paribas MacStone 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 trägt, zumal nachhaltige Investitionen zu einem gesellschaftlichen Bewusstseinswandel und zu mehr globaler Verantwortung und somit auch zu einem verstärkten Klimaschutz beitragen. Absicht ist es, die Umwelt-, Sozial- und Governance-Performance und andere damit verbundene Aspekte der realen Vermögenswerte des Fonds zu bewerten. Dies kann nur mit einer definierten Strategie und entsprechenden Aktionsplänen für jeden Vermögenswert erreicht werden.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Ziel ist die erfolgreiche Herstellung der Verbindung zwischen einem energieeffizienten Gebäude, der Effizienz der technischen Ausstattung, der Verwendung umweltfreundlicher Ressourcen, Materialien und Produkte sowie der gesundheitsrelevanten Aspekte.

Ökologische Überlegungen sowie soziale und Unternehmens-Aspekte werden ein integraler Bestandteil der Investitionsentscheidungen sein.

Nachhaltige Investitionen bieten, wenn sie richtig gemanagt werden, sowohl das Potenzial für sinnvolle Renditen als auch ein Portfolio, mit dem sich der Anleger wohlfühlen kann.

Da die Steigerung der Energieeffizienz, die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und die Schonung von Ressourcen wichtige Themen sind, wurden für BNP Paribas MacStone ESG-Schlüsselkomponenten für eine integrierte Qualitäts- und Nachhaltigkeitssicherung definiert, wobei der Fokus des Konzepts auf der Optimierung und der Dokumentation der ökologischen Komponente des Immobilienportfolios liegt:

1. Energiemanagement
 - Standardisierte Erfassung der baulichen Eigenschaften (u. a. Energie-, Wasserverbrauchs- und Abfallerzeugungswerte) als Entscheidungsgrundlage für ein aktives Asset Management. Dabei geht es um ein konsequentes systematisches Energie-Monitoring und Controlling inklusive Schwachstellenanalysen;
 - Reduktion der Kohlendioxid-Emissionen durch Umstellung des Gebäudebetriebs auf Ökostrom nach Auslaufen der laufenden Energieverträge;
 - Bedarfsgerechte Sanierung/Modernisierung von Investitionen mit umweltfreundlichen Produkten und Materialien, um die Gesundheit, Sicherheit und den Komfort der Nutzer zu gewährleisten und die Energieeffizienz, die Langlebigkeit der Anlagen sowie die Qualität des Gesamtportfolios zu erhöhen.
2. Biodiversität
 - Evaluierung von Abfall- und Entsorgungsdienstleistungen und Schaffung von Grünflächen.
3. Nachhaltigkeitszertifizierung
 - zur systematischen Bewertung der ESG-Leistung als transparenter und objektiver Nachweis der Gebäudequalität

Bereits im Ankaufsprozess wird eine Energie- und CO₂-Due Diligence (Sustainable Investment Check inkl. energetischer Auslegung/Möglichkeiten der energetischen Aufwertung von Gebäuden) und dann fortlaufend ein umfassendes Energiecontrolling durchgeführt, auf dessen Basis geeignete Optimierungsmaßnahmen entwickelt werden, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Liegenschaften zu optimieren. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt dann in Abhängigkeit vom Lebenszyklus der Immobilien und Wirtschaftlichkeitsaspekten.

Ein weiteres wichtiges Thema innerhalb der ESG-Strategie ist die soziale Leitlinie. Das Wohl der Menschen sowie ein offener und transparenter Austausch und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ist essentiell. Soziale Kriterien betrachten die Geschäftsbeziehungen und können zu einem umweltbewussteren und bewussteren Verhalten in Bezug auf nachhaltige Mobilität führen. Aus diesem Grund wird der aktive Dialoge mit allen relevanten Gruppen geführt.

Das Fondsmanagement hat sich verpflichtet, eine Rolle beim Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigen Wirtschaft zu spielen und ist der festen Überzeugung, dass es gut positioniert ist, um die verstärkte Durchdringung von Energieeffizienz und Gebäudemanagementtechniken und -technologien zu erleichtern. Aus Sicht des Fondsmanagements wird der ESG-Ansatz von BNP Paribas MacStone, der auf eine langfristig nachhaltige Wertschöpfung unter Berücksichtigung der ESG-Aspekte auf allen Ebenen (Konzern-, Produkt- und Vermögensebene) abzielt, die heutigen Anforderungen an Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen effektiv erfüllen und gleichzeitig die Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienportfolios langfristig sicherstellen.

Da ESG im Immobilienbereich immer mehr an Bedeutung gewinnt, werden alle relevanten Themen in den jährlichen und halbjährlichen Dokumenten des Fonds transparent dargestellt.



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

IMMOBILIENMÄRKTE IN EUROPA

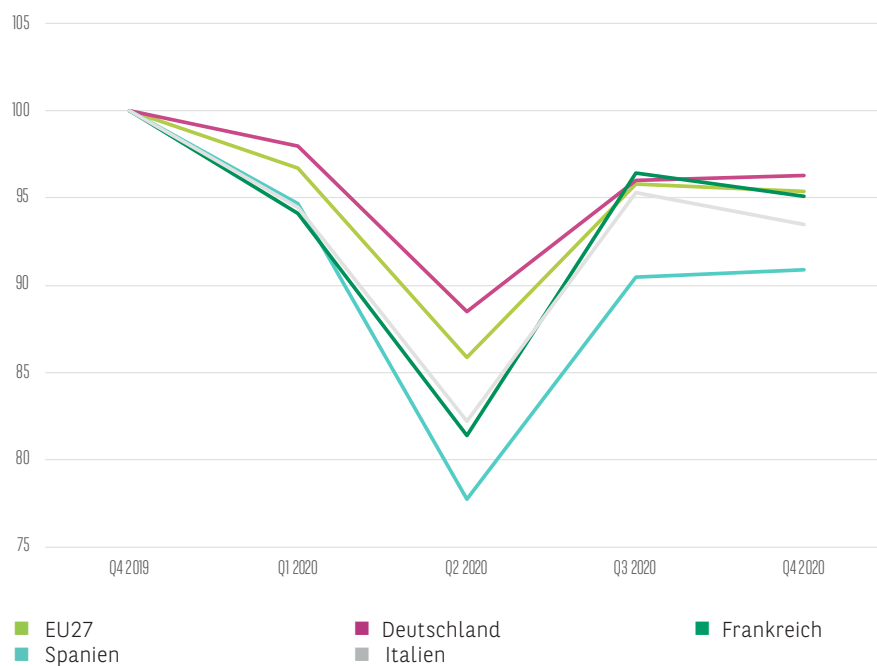
Volkswirtschaftliche Gesamtsituation in Europa

Das Jahr 2020 war geprägt von der Gesundheitspandemie COVID-19. Das Virus forderte seit Ausbruch ca. 1 Mio. Leben in Europa¹ und entwickelte sich zu einer der schlimmsten Wirtschaftskrisen jeher, da die Dauer der Einschränkungen sich immer weiter fortsetzt. Die notwendigen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus forderten ihre Kosten.

Das Bruttoinlandsprodukt in der Europäischen Union (EU27) sank in 2020 um –6,2 Prozent², allerdings geprägt von einer starken Heterogenität der Wirtschaftseinbrüche zwischen den Ländern der Staatengruppe. So brachen die Ökonomien von Spanien und Italien um –11,0 Prozent bzw. –8,9 Prozent ein, während die deutsche Wirtschafts-

¹ WHO, per 24.03.2021
² OECD

VERÄNDERUNG BIP, INDEXIERT, Q4 2019=100



Quelle: Eurostat

leistung um – 4,9 Prozent sank. Die drei baltischen Tiger Lettland, Litauen und Estland hingegen, 2009 nach der Lehman-Krise Europas Front-Runner mit Einbrüchen von jeweils noch – 14 Prozent, konnten ihren Corona-Abschwung bei – 0,8 bis – 3,6 Prozent abfedern³. Hintergründe für die Streurweite der Einbrüche waren (und sind weiterhin) u. a. die Bevölkerungsdichte, die medizinische Ausstattung und die Fokussierung der Volkswirtschaften auf bestimmte Wirtschaftsbereiche – so wirkt beispielsweise die Abhängigkeit der südländischen Wertschöpfung vom Tourismussektor belastend⁴.

Auch der teils sehr unterschiedliche finanzielle Spielraum (Staats-Neuverschuldung) von Europas Volkswirtschaften ist maßgebend für die Wirtschaftsentwicklung⁵. Staaten mit größerem Spielraum konnten schneller Konjunktur- und Kreditprogramme initiieren. Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in 2021 ist nun die weiterlaufende Umsetzung der Impfkampagnen entscheidend, um das Infektionsrisiko schnell senken zu können und um dann die Wirtschaft zur (neuen) Normalität zurückkehren zu lassen. Mit der Zulassung der Impfstoffe einhergehend hebt sich die Stimmungslage deutlich. Illustrativ hierfür ist die Entwicklung des „Economic Sentiment Indicator“ (ESI) der Europäischen Kommission⁶. Dieser stieg seit Dezember nahezu in jedem Land deutlich an. Per März 2021 lag der Indikator für die EU27 Länder an der Expansionsschwelle bei 100,0 (Dez. 20: 91,1) und für Deutschland bei 103,7 (Dez. 20: 95,1).

Lag die Arbeitslosigkeit Deutschlands im August 2019 nach Messung der ILO⁷ bei ihrem bisherigen Tiefpunkt von 3 Prozent, ist sie in Folge der Pandemie bis auf 4,6 Prozent im Januar 2021 angestiegen. Frankreich als zweitwichtigste Volkswirtschaft der Eurozone verzeichnet nach ihrem Tiefpunkt im Juni 2020 (6,6 Prozent) aktuell einen Anstieg auf 7,9 Prozent. Italien meldete nach einem deutlichen Anstieg per Dezember mit 9,0 Prozent nun eine leicht rückläufige Arbeitslosenquote.

Aktuelle Wirtschaftsprognosen sind aufgrund der momentanen Volatilität sehr schwierig. Im Durchschnitt erwartete der Ausblick von Consensus Forecast⁸ (eine Sammlung sämtlicher aktueller Prognosen von anerkannten Instituten und Banken) per März 2021 für Deutschland ein BIP-Wachstum i.H.v. 3,4 Prozent für 2021 und ein BIP-Wachstum i. H. v. 3,8 Prozent für 2022. Für Frankreich sind die entsprechenden Werte 5,5 Prozent und 3,7 Prozent und für Italien 4,2 Prozent und 4,0 Prozent. Die globale wirtschaftliche Entwicklung bzw. Erholung in 2021 und 2022 wird dabei entscheidend vom weiteren Fortschritt der Impftätigkeiten und Impfstoffverfügbarkeit abhängen.

³ IMF
⁴ OECD Report 032021
⁵ Apeti et al. (2021) „did fiscal space influence Covid-19's fiscal response?“
⁶ Eurostat – ESI
⁷ Internationale Arbeitsorganisation
⁸ Consensus Forecast per März 2021

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Investmentmärkte

Die Rendite auf 10-jährige Bundesanleihen erlebte nach dem Einbruch im März 2020 auf -0,85 Prozent eine Aufwärtskorrektur bis zum Ende des Jahres 2020 auf -0,62 Prozent. Aktuelle Inflationssorgen in der USA hoben die Rendite auf -0,36 Prozent per 24. März 2021. Die deutschen Büro-Spitzenrenditen gaben in der zweiten Jahreshälfte 2020 trotz COVID-19 teilweise weiter leicht nach und verweilen seither unverändert. An Europas Spitze befinden sich demnach Berlin und München mit 2,55 Prozent (-5 BP ggü. Q4 2019), gefolgt von Hamburg und Frankfurt mit 2,65 Prozent und 2,75 Prozent.⁹ Es zeigt sich, dass Deutschland sowohl bei Staatsanleihen als auch bei Bürospitzenrenditen der teuerste Markt in Europa geblieben ist – Investoren sind bereit, das Safe Haven-Premium zu bezahlen.

Die Pandemie hat ihre Spuren unweigerlich auf dem Investmentmarkt hinterlassen. Europaweit wurden 2020 knapp 220 Mrd. EUR¹⁰ in kommerzielle Immobilien investiert, was eine Reduktion im Volumen zum Vorjahr (2019) von -24,1 Prozent darstellt. Für Deutschland zeigt sich ein Rückgang um -18,7 Prozent gegenüber 2019, aber nur ein Rückgang um -2,9 Prozent gegenüber dem Jahr 2018. In den ersten Monaten 2021 wurden ca. 10,2 Mrd. EUR in deutsche Immobilien investiert, davon 3,5 Mrd. EUR in Büroimmobilien. Hotels lagen bei rund 500 Mio. EUR. Logistik- (+6 Prozent) und Health-care-Immobilien (+68 Prozent) verzeichneten im Krisenjahr 2020 die größten Anstiege – die Megatrends Digitalisierung und Demografischer Wandel konnten in der Krise die beste Perspektive bieten. Auch in Q1 2021 setzte sich dieser Trend fort.¹¹

Büro

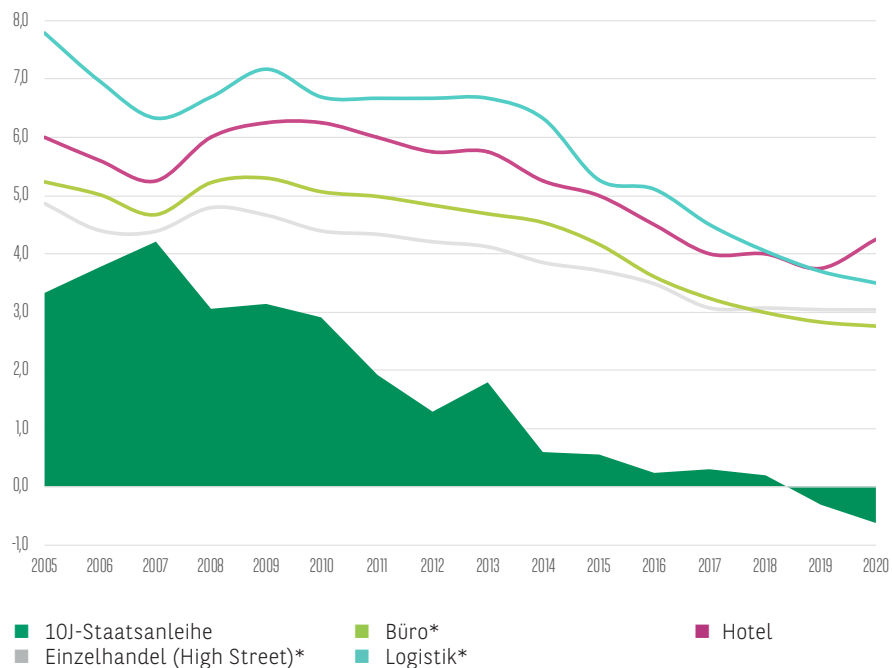
Trotz der wieder anziehenden Vermietungsleistung in der zweiten Jahreshälfte 2020 reduzierte sich die vermietete Fläche in 2020 deutlich gegenüber dem Vorjahr. So fiel in Berlin nach dem Rekordjahr 2019, mit einem Flächenumsatz über 1 Mio. m², die Vermietungsleistung um 30,1 Prozent geringer aus. München (-26,2 Prozent), Köln (-31,0 Prozent), Hamburg (-35,0 Prozent) und Frankfurt (-39,4 Prozent) verzeichneten ähnlich starke Rückgänge. Andere europäische Core-Märkte wie London (-53,8 Prozent), Paris (-41,9 Prozent) und Dublin (-48,1 Prozent) erzielte nur noch knapp die Hälfte des Umsatzes aus 2019. Amsterdam und Wien erlebten mit -10,1 Prozent und -9,1 Prozent vergleichsweise geringe Korrekturen. Das erste Quartal 2021 verzeichnete gegenüber dem Vorjahresquartal an den deutschen Top-6-Standorten nur einen geringen Rückgang der Vermietungsleistung (-5,5 Prozent).¹²

⁹ BNP Paribas Real Estate
¹⁰ BNP Paribas Real Estate
¹¹ BNP Paribas Real Estate
¹² BNP Paribas Real Estate

Mit den aufgeführten rückläufigen Flächenumsätzen in 2020 stieg der Leerstand auf den europäischen Märkten.¹³ Zum Jahresende dokumentierten Kopenhagen (+ 330 BP ggü. Q4 2019), Dublin (+ 405 BP), London (+ 214 BP) und Paris (+ 246 BP) starke Anstiege in der Leerstandsrate. Die Märkte Amsterdam (- 48 BP) und Wien (+/- 0 BP) heben sich hier erneut – der recht robusten Vermietungsleistung folgend – vom europäischen Schnitt ab und verzeichneten stabile bzw. leicht rückläufige Leerstandsquoten. Die Leerstandsraten der deutschen Märkte reagierten ebenfalls weniger sensitiv auf die Krise als der europäische Schnitt. So kam es in 2020 zu Anpassungen in der Leerstandsrate innerhalb einer Spanne von +/- 0 BP in Hamburg, bis zu + 120 BP in Düsseldorf. Im ersten Quartal 2021 setzte sich der Anstieg leicht fort, Berlin liegt mit einer Leerstandsrate von 2,6 Prozent und gefolgt von München (3,4 Prozent), Köln (3,4 Prozent) und Hamburg (4,1 Prozent) weiterhin an der Spitze der deutschen Top Märkte. Diese

¹³ BNP Paribas Real Estate

SPITZENRENDITE-VERLAUF IN DEUTSCHLAND IN %



* Durchschnitt der Spitzenrendite der Top-7 Märkte

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

sehr geringen Leerstandsraten liegen weiterhin unterhalb der gesunden Fluktuationsschwelle und bilden im europäischen Kontext weiterhin das absolute Spitzenniveau ab.

Nach einigen leichten Anstiegen in Q1 2020 verweilten die meisten Spitzenmieten der europäischen Büromärkte über das gesamte Jahr 2020 bis einschließlich Q1 2021 robust auf ihrem Niveau¹⁴. Einige wenige Korrekturen erfuhren im weiteren Jahresverlauf 2020 Barcelona (-1,8 Prozent), Dublin (-2,2 Prozent) Lyon (-4,5 Prozent) oder Warschau (-4,2 Prozent) – letztendlich ein recht stabiles Bild, das auch unseren Erwartungen für den Jahresverlauf entspricht.

Einzelhandel

Der Einzelhandel in Deutschland verzeichnete in 2020 ein Investitionsvolumen von ca. 13 Mrd. EUR¹⁵. Die Spitzenrenditen in diesem Nutzungssektor variierten je nach Bauungsform: Im Highstreet Segment erreichten die Top Lagen 2,8 Prozent, während die gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren bei 4,0 Prozent liegen. Shoppingcenter zeigten weiter einen leichten Anstieg der Spitzenrendite auf 4,7 Prozent.

¹⁴ BNP Paribas Real Estate
¹⁵ BNP Paribas Real Estate



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

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 abziehen.

Logistik

In 2020 wurden in Deutschland etwa 7,9 Mrd. EUR in Logistikimmobilien investiert, was einen Marktanteil von 13,2 Prozent entspricht¹⁶. Investoren haben während des Pandemie-Verlaufs erkannt, dass ein weiteres Erstarken 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 vierten Quartal 2020 um weitere 15 Basispunkte (auf das gesamte Jahr um 35 Basispunkte) auf 3,35 Prozent gesunken ist¹⁷. Damit bildet Deutschland neben dem Bürosegment auch im Logistiksektor renditebezogen die Preisobergrenze. Die Spitzenrenditen zwischen beiden Nutzungsarten haben sich auf nur noch 80 Basispunkte angenähert.

Konfrontiert mit der unverändert hohen Nachfrage befinden sich die Mieten weiter im Aufwind. Im Jahresvergleich stiegen die Mieten in Frankfurt (+6 Prozent), Düsseldorf (+6 Prozent), Köln (+4 Prozent) und Leipzig (+2 Prozent) und blieben in den restlichen Märkten stabil. Die Durchschnittsmiete an diversen Standorten hat spürbar angezogen. Die Vermietungsleistung verfehlte mit 6,83 Mio. m² in 2020 nur knapp den Vorjahreswert (-0,9 Prozent).¹⁸

¹⁶ BNP Paribas Real Estate
¹⁷ BNP Paribas Real Estate
¹⁸ BNP Paribas Real Estate

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Hotelmarkt

Auch in der ersten Hälfte des Fondsgeschäftsjahres 2020/21 wurde das gesellschaftliche und wirtschaftliche Geschehen weltweit von COVID-19 beeinflusst. Es zeigt sich sehr deutlich, dass die weitreichenden Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht vorhersehbar sind und der Weg bis zur vollständigen Überwindung noch weit ist. Rückschläge auf dem Weg zur Normalität sind immer wieder hinzunehmen. Der Einfluss der Pandemie ist ein wesentlicher Einschnitt in die wirtschaftliche Entwicklung der Länder. Wurde bisher noch von einer relativ schnellen Erholung mittelfristig ausgegangen, korrigieren sich die Prognosen von einer „V-förmigen“ zu einer „W-förmigen“ Entwicklung der Wirtschaft. Bis zur Beherrschbarkeit des Virus durch entsprechende Impfungen dominieren Lockdowns, Maskenpflicht, Tests und die Einschränkung aller Kontakte sowohl bei sozialen als auch geschäftlichen Beziehungen. 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.

Auch der Bereich Immobilien ist durch die Situation betroffen, aber im Gegensatz zu der Finanzkrise von 2007 bis 2009 steht der Immobilienmarkt nicht im Zentrum der Krise. Die Immobilienmärkte waren vor dem Ausbruch der Coronakrise in einer starken Verfassung. Der Appetit auf Immobilieninvestitionen im Core-Bereich ist nach kurzer anfänglicher Zurückhaltung insbesondere für Europa nach wie vor spürbar.

Investoren beschäftigen sich in Bezug auf Immobilien im Wesentlichen mit der Frage zu den Folgen auf die Investmentmärkte und auf die Marktwerte der Immobilien.

Viele Mieter kämpfen um ihre Existenz, was durch Entgegenkommen der Vermieter, der finanzierenden Banken und durch die Unterstützung seitens des Staates in den meisten Ländern bisher zu noch moderaten Auswirkungen geführt hat. Mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf diese Situation werden durch die Dauer der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie bestimmt.

Grundsätzlich hat sich die Vermietungssituation in Abhängigkeit von der Nutzungsart der Immobilie nur leicht verändert. Lediglich die Intensität der Nachfrage hat sich geringfügig abgeschwächt, wobei sich die Nachfrage vor der Pandemie auf einem historischen Höchststand in den Top-Städten Europas befand.

Der Logistik-, Wohn- und Pflegeimmobilien-Sektor hat dabei eine deutlich andere Entwicklung gezeigt als der Bürosektor. Bedingt durch die Einschränkungen im Einzelhandel hat der Online-Handel stark profitiert, was sich in der Entwicklung von Logistikimmobilien widerspiegelt. Wohn- und Pflegeimmobilien orientieren sich an langfristigen Entwicklungen und sind demnach nahezu nicht betroffen. Diese Immobilien sind aufgrund ihrer Stabilität weiterhin attraktiv.

Die Auswirkungen der Pandemie sind im Sektor Einzelhandel (non-food) und Hotel sehr deutlich zu spüren. Während für den Einzelhandel die Veränderungen eine langfristige Auswirkung haben könnten, wird die Nachfrage nach Hotelimmobilien nach der Krise relativ schnell zurückkehren, obwohl Absagen von Messen, Großveranstaltungen und Reiseeinschränkungen die Hotelmärkte spürbar belasten. Durch den drastischen Rückgang der Auslastungszahlen hat die sonst so prosperierende Branche mit massiven Einbrüchen zu kämpfen. Das Fondsmanagement geht aber davon aus, dass der Hotel-/Reisesektor auch weiterhin eine globale Wachstumsindustrie bleiben wird und der Tourismus sowie die Geschäftsreisen in den nächsten 2 bis 3 Jahren wieder das Vorkrisenniveau erreichen werden.

Da das Objekt mit entsprechend hohen Sicherheiten erworben wurde, wurden auf der Bewertungsseite keine weiteren Sonderwerte für Mietausfälle aufgrund COVID-19 gebildet. Um der Pandemie dennoch Rechnung zu tragen, wurde von den Bewertern trotz eines langfristigen Mietvertrages zusätzlich 3 Prozent Mietausfallwagnis in Ansatz gebracht.

Es gibt aktuell keine aus COVID-19 resultierenden Mietstundungs-/Mietreduzierungsvereinbarungen.

Weitere Informationen zum Thema COVID-19 finden Sie in den Kapiteln Entwicklung der Immobilienmärkte und Ausblick.

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, kann gemäß MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) noch keine Rendite ausgewiesen werden.
- Zum Stichtag waren 899.308 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. März 2021 des BNP Paribas MacStone belief sich auf 23.006.166,07 EUR.
- 377.292,39 EUR wurden von Anlegern im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 in Anteilscheine investiert.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) betrug am Stichtag 31. März 2021 31.743.434,68 EUR.
- Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. März 2021 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 3.942.899,23 EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen betrug 17,1 Prozent.

RENDITE UND AUSSCHÜTTUNGEN

Rendite¹⁹

Da die Anteilsklassen 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.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 ist der Anteilpreis der Anteilklasse P von EUR 25,47 auf EUR 25,58 gestiegen. Seit Auflage der Anteilklasse P am 8. Juni 2020 stieg der Anteilpreis von EUR 25,00 auf EUR 25,58.²⁰ Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.

Ursächlich für den Anteilspreis ist der Verkehrswert der Liegenschaft, der durch die turnusmäßigen Nachbewertungen mit einer nur geringen altersbedingten Wertänderung bestätigt wurde.²¹

Seit Auflage des Fonds verzeichnete die Anteilklasse ein positives Anlageergebnis.

Ausschüttungen

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte am 15. Dezember 2020. Sie betrug EUR 0,04 je Anteil.

¹⁹ 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.

²⁰ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

²¹ 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 wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen BNP Paribas MacStone getätigt.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

Bestandsimmobilien

In dem einzigen in Deutschland gelegenen Fondsobjekt spiegelt sich die Anlagestrategie des Fonds in Bezug auf Nutzungsart (Hotel) sowie den Megatrends (Veränderte Lebensstile) vollständig wider. Das Objekt bietet nachhaltige Chancen auf stabile Wertentwicklung durch eine langfristig ausgelegte Einnahmensituation aufgrund eines langfristigen Mietvertrages bei geringem Risiko und wird über Marktschwankungen hinweg das Portfolio stabilisieren. Mittelfristig wird der Hotelsektor ein stabiler und wertbringender Immobiliensektor sein.

Eckdaten

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

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.

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

Eckdaten

Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Vermietungsquote ²²	100%
Laufzeit der Mietverträge	20 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ²³	19,5 Jahre

Ausbau des Immobilienportfolios

Aufgrund der Beeinträchtigungen der Pandemie auf den Vertrieb der Fondsanteile wurden keine weiteren Investitionen getätigt.

Sobald die Wirtschaftsaktivität nach der Aufhebung des harten Lockdowns wieder zunehmen wird und die Auswirkungen der Pandemie besser absehbar sind, geht das Fondsmanagement davon aus, dass auch die Vertriebsaktivitäten an Fahrt aufnehmen und dadurch weitere strategieadäquate Liegenschaften für den Ausbau und die weitere Diversifikation des Immobilienportfolios zugekauft werden können. Hierbei wird jedoch mit der weiter gebotenen Vorsicht vorgegangen.

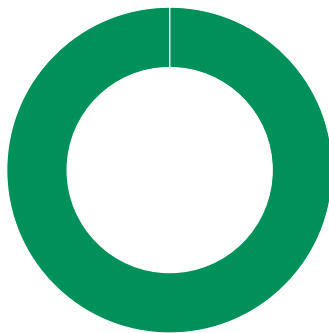
Günstige Neuerwerbe wirken sich auf das Immobilienportfolio des BNP Paribas Mac-Stone aufgrund des noch kleinen Portfolios positiv aus. Darüber hinaus verfügt der Fonds über keine Altlasten durch ältere, nicht mehr marktgerechte Bestandsobjekte.

²² auf Basis der Bruttosollmiete.
²³ Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

TÄTIGKEITSBERICHT

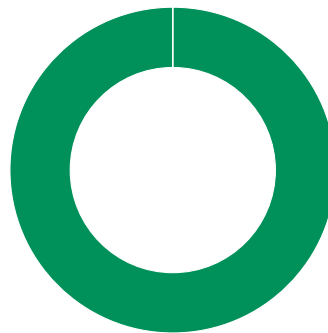
Bericht des Fondsmanagements

**NUTZUNGSART
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)
ZUM 31. MÄRZ 2021**



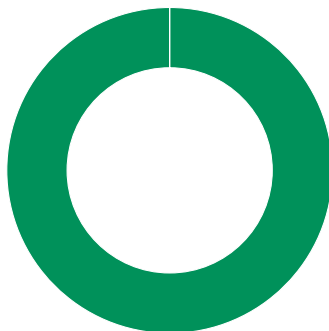
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE
ALTERSSTRUKTUR DER
FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE
NACH VERKEHRSWERTEN²⁴
ZUM 31. MÄRZ 2021**



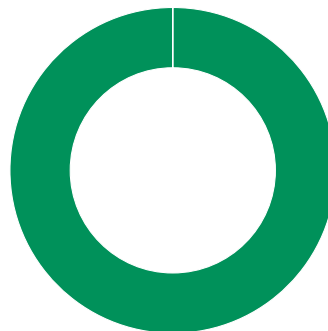
■ 5 - 10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
VERKEHRSWERTEN²⁴
ZUM 31. MÄRZ 2021**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN
DER FONDSIMMOBILIEN DES
BNP PARIBAS MACSTONE NACH
HÖHE DER VERKEHRSWERTE²⁴
ZUM 31. MÄRZ 2021**



■ 1 Immobilie, 25-50 Mio. EUR, 100 %

²⁴ Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswert.

KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Kreditmanagement

Der BNP Paribas MacStone verfügte per 31. März 2021 über eine Liquidität von 3.942.899,23 EUR bzw. 17,14 Prozent des Netto-Fondsvermögens. Die Liquidität wird risikoarm ausschließlich als Bankguthaben bei Kreditinstituten gehalten.

Kreditmanagement

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

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.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Darlehen im Fonds abgeschlossen.

Gesamtübersicht der Kredite zum 31. März 2021

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	7.370	27,9
Gesamt	7.370	27,9

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 31. März 2021

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Währungsmanagement

Fremdwährungen zum Euro sollen vermieden werden. Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen soll weiterstehend abgesichert werden. So soll bei Liegenschaften, die in Ländern mit anderen 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.

Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

Liquiditätsmanagement

Analog der Immobilienanlagen soll auch die Anlage der Liquidität sicher erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die Liquidität in Bankguthaben und Festgeldern bei bonitätsstarken Bankinstituten zu halten. Zudem wird darauf geachtet, dass eine angemessene Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fonds und für mögliche Anteilscheinrücknahmen vorgehalten wird, 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 erst 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 31. März 2021 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 3.942.899,23 EUR. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 17,14 Prozent des Netto-Fondvermögen.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 31. März 2021 mit dem Bestand der Bankguthaben auf Seite 40 dieses Halbjahresberichtes aufgeführte Bankguthaben setzt sich hauptsächlich zusammen aus der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität von 5 Prozent des Brutto-Fondsvermögens, den aus Grundstückskäufen noch nicht vollständig geleisteten Verbindlichkeiten sowie den Mittelzuflüssen und den laufenden Mieterträgen.

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

Mittelzuflüsse und Netto-Fondsvermögen

Infolge der pandemiebedingten Einschränkungen konnten die Gespräche mit potenziellen Vertriebspartnern nicht aufgenommen bzw. fortgeführt werden. Auch die Möglichkeiten der persönlichen Anlageberatung der Banken und Finanzdienstleister waren durch die geschlossenen Bankfilialen eingeschränkt. Zudem wollten die Vertriebspartner wie auch viele Anleger die weitere Marktentwicklung abwarten und haben Anlageentscheidungen daher nach hinten verschoben.

Im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2020/21 verzeichnete der BNP Paribas MacStone daher nur einen geringen Netto-Mittelzufluss von 377.292,39 EUR.

Sobald unter Einhaltung der gebotenen Vorsichtsmaßnahmen kurzfristig der persönliche Vor-Ort-Kontakt mit vielen Geschäftspartnern wieder möglich sein wird, werden die persönlichen Gespräche mit potenziellen Vertriebspartnern zur Einwerbung neuer Mittel wieder verstärkt aufgenommen.

Zum 31. März 2021 betrug das Netto-Fondsvermögen 23.006.166,07 EUR und der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) 31.743.434,68 EUR.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Wertentwicklung²⁵

Da die Anteilklassen 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.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 ist der Anteilpreis von EUR 25,47 auf EUR 25,58 gestiegen.²⁶

²⁵ 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.

²⁶ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

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

Für die Messung und Überwachung der finanziellen Risiken des Sondervermögens wurden in der Kapitalverwaltungsgesellschaft Kontrollen definiert, die eine effiziente Steuerung aller wesentlichen Liquiditäts-, Gegenpartei-, Marktpreis- sowie Immobilienportfolio- und Gesamtfondsrisiken eines Sondervermögens – abhängig von seinem Risikoprofil – ermöglichen. Im Zusammenhang mit diesen Kontrollen ist ein entsprechendes Limit- sowie Frühwarnsystem eingerichtet, die ein rechtzeitiges Gegensteuern ermöglichen. Dabei liegt der Schwerpunkt der Überwachung auf den definierten Kennzahlen, die die Währungsrisiken, die Zinsrisiken, die Vermietungsrisiken sowie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens abbilden. Zusätzlich werden diese Kennzahlen anhand diverser Stresstestszenarien quartalsweise überprüft, um auch außergewöhnliche Entwicklungen des Marktes abzubilden sowie deren Auswirkung auf das Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch die Liquidität und den Anteilswert 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-Methode²⁷ 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 Geschäftsjahr 2020 des BNP Paribas Mac-Stone 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

²⁷ 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.

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren. Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko).

Das gesamte Kapital zum Ende des Berichtszeitraumes, das dem Fonds seit Auflage zugeflossen ist, wurde ausschließlich 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. 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 Fondsobjekt in München wurde durch Mietsicherheiten mit einer Laufzeit von einem Jahr abgesichert.

Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben zum 31. März 2021

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens	Bankguthaben in EUR
BNP Paribas S.A.	17,13	3.940.267,75
BNP Paribas Securities Services S.C.A.	0,01	2.631,48
Gesamt	17,14	3.942.899,23

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 angefertigten Bewertungen 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 entsprechende erhöhte Abschläge für Mietausfallrisiko vorgenommen. Der durch zwei unabhängige Bewerter zuletzt festgestellte gemittelte Wert lag leicht über dem vereinbarten Kaufpreis.

Die Fondsimmoblie in München wies zum Berichtsstichtag 31. März 2021 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 des Fonds konnte der Fonds aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen (Zinsumfeldes) weder Zinserträge generieren noch eine negative Verzinsung auf das Guthaben verhindern. Da die vorhandenen liquiden Mittel im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Sichteinlagen gehalten wurden, kann das Zinsänderungsrisiko als sehr moderat bezeichnet werden

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

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

Fremdwährungsrisiko

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse 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 31. März 2021 betrug die Liquidität in Höhe von 3.942.899,23 EUR (17,14 Prozent des Netto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel aus Vertriebsleistung in Höhe von insgesamt 377.292,39 EUR zu.

Anteilscheinrückgaberisiken

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

Das Anteilscheinrückgaberisiko ist aktuell sehr niedrig. Das Rückgaberisiko 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 31. März 2021 lag der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Anteilscheinrückgabe vor.

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 31. März 2021 und stammen größtenteils von dem Startinvestor.

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.

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

Instandhaltungsrisiken

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

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

TÄTIGKEITSBERICHT

Bericht des Fondsmanagements

Bewertungsrisiken

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

Der durch die Bewerter gemittelte Wert des Bestandsobjektes lag leicht über dem gezahlten Kaufpreis. Die 2. Regelbewertung ergab eine geringfügige altersbedingte Wertminderung (Reduzierung Restnutzungsdauer um ein Jahr).

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 gem. 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 Immobilie als derzeit einzige Fondsliegenschaft wurde der für eine höhere steuerliche Freistellung notwendige Wert unterschritten. Für die Erreichung der notwendigen Werte gibt der Gesetzgeber einen Zeitrahmen von 4 Jahren ab Fondsaufgabe.

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
Risiko Verlust des steuerlichen Status	gering

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

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

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013²⁸

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.

²⁸ 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

Prognosen in Pandemiezeiten sind schwierig, da bedeutende Einflussfaktoren wie die Entwicklung der Infektionszahlen und des Impfgeschehens und damit auch die Auswirkungen von bestehenden und neuen Auflagen nicht vorhersehbar sind. Entsprechend schwer gestaltet sich die Antwort auf die Frage, wie es der Wirtschaft ergehen wird.

Aufgrund dieser wirtschaftlichen Unsicherheiten hat das Fondsmanagement schon früh Maßnahmen ergriffen, die sicherstellen, dass alle regulatorischen Anforderungen erfüllt werden. Darüber hinaus werden kontinuierlich alle ertragsrelevanten Aspekte unter Berücksichtigung möglicher wirtschaftlicher Auswirkungen auf den Fonds individuell analysiert und sämtliche Verfahren zur Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte ständig überprüft, so dass auch nach einem Jahr Pandemie der laufende Betrieb und die operative sowie wirtschaftliche Kontinuität gewährleistet ist.

Das Fondsmanagement geht davon aus, dass die stabile Auslandsnachfrage und die wirtschaftspolitischen Maßnahmen dafür sorgen, dass erste Anzeichen einer Erholung der Wirtschaft im zweiten Halbjahr sichtbar werden.

Nach der Pandemie wird allerdings wieder in das Bewusstsein gerückt werden, dass die Zukunft nach wie vor die Bewältigung der Klimakrise ist. Erst im Verlauf des Jahres wird die ökonomische Schadensbilanz der Corona-Krise in ihrem ganzen Ausmaß berechenbar sein. Nach einem Jahr, in dem vor allem die Leistungsfähigkeit des Sozialstaats mit seinem Gesundheitssystem und astronomischen Hilfszahlungen stark gefordert wurde, wird es deshalb in erster Linie darum gehen müssen, die Kräfte von Selbständigen, Unternehmen und der Industrie zu revitalisieren.

Das Fondsmanagement hat diesen Gedankenansatz zum Anlass genommen, neben dem ohnehin breit gefächerten Anlagehorizont des BNP Paribas MacStone mit seinem Fokus auf strukturelle Trends einen weiteren wichtigen Eckpfeiler zu setzen, und zwar Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Rahmen einer ESG-Strategie, um auch diesen Markterfordernissen vollumfänglich Rechnung zu tragen. Mit diesem ganzheitlichen Investitionskonzept sieht das Fondsmanagement die positive Entwicklung des Anlageportfolios des BNP Paribas MacStone als nachhaltig sichergestellt.

Wieder erstarkte Aktivitäten auf den Immobilienmärkten mit dem Trend zu risikoarmen „Core“-Immobilien lassen das Fondsmanagement gute Chancen für ertragssichere und werthaltige Investitionen erkennen. Neben der Investition in Core-Immobilien wird auch ein antizyklisches Investitionsverhalten in Einzelfällen zu einer breiten

Diversifikation des Anlageportfolios beitragen und portfoliostabilisierende und performanceerhöhende Auswirkungen auf das Sondervermögen haben. Entsprechende Investitionsmöglichkeiten werden mit Blick auf die weitere Entwicklung der Märkte und auf Basis des Risiko-Profiles des Fonds intensiv analysiert.

Um die sich aus der momentanen Krise ergebenden Vorteile in Verbindung mit den Anlagezielen nutzen zu können, liegt nach wie vor der Fokus des Fondsmanagements auf der Einwerbung neuer Mittel. Dies wird in Form der Ansprache potenzieller Vertriebspartner intensiv durch das Vertriebsteam betrieben.

Immobilien werden langfristig von den Konjunkturmaßnahmen und den soliden Fundamentaldaten profitieren. Neben der Anlagestrategie, die auf die Umsetzung und Erfüllung der Megatrends und der neu etablierten ESG-Strategie des Fonds sowie 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 10. Mai 2021

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 31.03.2021 IN MIO. EUR

	Deutschland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	26,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,05
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,05
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0
Wertänderungen insgesamt	-0,05

JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 31.03.2021 IN PROZENT

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

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 31.03.2021 IN PROZENT

Deutschland	
Mietverträge	
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

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

LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSQUOTEN NACH JAHRES-BRUTTOSOLLMIETERTRÄGEN¹ ZUM 31.03.2021 IN PROZENT

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

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

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht

VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 31.03.2021

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		26.450.000,00	114,97
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		3.942.899,23	17,14
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.858,36		0,02
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.345.677,09		5,85
Zwischensumme		1.350.535,45	5,87
Summe Vermögensgegenstände		31.743.434,68	137,98
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	7.370.000,00		32,03
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	228.435,98		0,99
3. Grundstücksbewirtschaftung	1.013.046,00		4,40
4. Anderen Gründen	66.364,94		0,29
Zwischensumme		8.677.846,92	37,72
II. Rückstellungen			
		59.421,69	0,26
Summe Schulden		8.737.268,61	37,98
C. Fondsvermögen			
		23.006.166,07	100,00
Anteilwert		25,58	
Umlaufende Anteile (Stück)		899.308	

Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 39

Art des Grundstücks

- W Mietwohngrundstück
- G Geschäftsgrundstück
- W/G Gemischtgenutztes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Index

- 1 Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 31. März 2021
- 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 31. März 2021

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31.03.2021

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Objekt	
Land	Deutschland
PLZ	81549
Ort	München
Straße, Hausnummer	Aschauer Straße 12
Immobilieninformationen	
Art des Grundstücks	G
Art der Nutzung	H 100%
Erwerbsdatum	08.2020
Bau-/Umbaujahr	2013
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ¹	53
1. Gutachter / 2. Gutachter in Jahren	53 / 53
Größe des Grundstücks in m ²	2.551
Nutzfläche gesamt in m ²	4.619
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.619
Nutzfläche Wohnen in m ²	—
Anzahl Wohneinheiten	—
Ausstattungsmerkmale	K/LA/PA/G
Gutachterinformationen	
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ¹	26.450.000,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	26.400.000,00 / 26.500.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	114,97
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ¹	1.012.176,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	1.012.176,00 / 1.012.176,00
Investmentinformationen	
Ankaufnebenkosten in EUR	1.356.197,00
davon Gebühren und Steuern	1.031.052,00
davon sonstige Kosten	325.145,00
im Geschäftsjahr abgeschrieben	67.809,86
noch zur Abschreibung verbleibend	1.265.783,83
Fremdfinanzierung in EUR	7.370.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	27,86
Vermietungsinformationen	
Leerstandsquote in %	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²	19,0
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²	k. A.
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{2,3}	k. A.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Vermögensaufstellung Teil II und III

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2021

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		26.450.000,00	114,97
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		3.942.899,23	17,14
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.858,36		0,02
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.345.677,09		5,85
Zwischensumme		1.350.535,45	5,87
Summe Vermögensgegenstände		31.743.434,68	137,98
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	7.370.000,00		32,03
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	228.435,98		0,99
3. Grundstücksbewirtschaftung	1.013.046,00		4,40
4. Anderen Gründen	66.364,94		0,29
(davon abgegrenzte Darlehenszinsen	24.121,75		0,10)
(davon für Verwaltungsgebühren	20.149,00		0,09)
(davon abzuführende Umsatzsteuern	13.278,07		0,06)
Zwischensumme		8.677.846,92	37,72
II. Rückstellungen		59.421,69	0,26
Summe Schulden		8.737.268,61	37,98
C. Fondsvermögen			
		23.006.166,07	100,00
Anteilwert		25,58	
Umlaufende Anteile (Stück)		899.308	

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2021

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 um 0,5 Mio. EUR auf 23,0 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen besteht aus einem Hotel in München mit einem Verkehrswert von 26,5 Mio. EUR.

Die Bankguthaben stiegen um 145 TEUR auf 3,9 Mio. EUR bzw. 17,1 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 investmentrechtlichen Abschreibung.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 7,4 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung des Hotels in München. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufen und Bauvorhaben“ in Höhe von 228 TEUR betreffen ebenfalls das Hotel in München.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen bestehen im Wesentlichen mit 24 TEUR aus abgegrenzten Darlehenszinsen, mit 20 TEUR für Verwaltungsgebühren und mit 13 TEUR für abzuführende Umsatzsteuern.

Rückstellungen bestehen mit 8 TEUR für die Instandhaltung des Hotelgebäudes, mit 27 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge, mit 12 TEUR für Prüfungskosten und mit 12 TEUR für Beratungskosten.

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von – Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen, – Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen, – Zinssätzen, – Wechselkursen oder – Währungen. Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, werden nicht eingesetzt.

Im 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 Gesamtrendite-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:	25,58 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile der Anteilklasse P:	899.308 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	0,00	0,00
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft	0,00	0,00)

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

Die transaktionsabhängige Vergütung schwankt je nach Anzahl und Größe der Transaktionen naturgemäß stark, 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. Rücknahmeabschläge 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 2020

Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung:	9.097 TEUR
davon feste Vergütung:	7.369 TEUR
davon variable Vergütung:	1.728 TEUR
Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	3.060 TEUR
davon Führungskräfte:	1.552 TEUR
davon andere Risktaker:	1.508 TEUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	79
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 Rückgabebetrag – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeklarung 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:

120,5%

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	137,6%

München, den 10. Mai 2021
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Nicole Arnold

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 31.12.2020: 5.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2020: 9.407 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, bis 31. Dezember 2020,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Issy-Les-Moulineaux/Frankreich

Alexander Klein, seit 1. Januar 2021,
Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate
Property Development & Services GmbH
Seeligenstadt

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

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

Internet: www.reim.bnpparibas.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

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