

JAHRESBERICHT ZUM 30.09.2022

# BNP PARIBAS MACSTONE

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

# KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

des BNP Paribas MacStone

## KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

	Vorjahr: 30.09.2021	Stand: 30.09.2022
Fondsvermögen in Mio. EUR	23,8	24,4
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	26,5	26,5
direkt gehaltene Fondsobjekte	1	1
Fremdfinanzierungsquote in %	27,9	27,9
Vermietungsquote in %	100,0	100,0
Ankäufe im Berichtszeitraum	0	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	0	0
Netto-Mittelzuflüsse in Mio. EUR	1,0	0,5
Ausschüttung je Anteil nach Geschäftsjahresende am 15.12. in EUR	0,30	0,45
Anlageerfolg <sup>1</sup> im Geschäftsjahr in %	1,6	1,5
Anlageerfolg <sup>1</sup> seit Fondsaufgabe am 08.06.2020 in %	3,5	5,1
Durchschnittlicher Anlageerfolg <sup>1</sup> seit Auflegung in % p.a	2,6	2,2
Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR	25,83	25,92
Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR	27,12	27,22
Gesamtkostenquote im Geschäftsjahr in %	1,26	1,09
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.

# INHALT

---

## **TÄTIGKEITSBERICHT**

Information über die Einstellung des Vertriebs von Anteilscheinen	5
Anlagestrategie	7
Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten	7
Anlegerstruktur	15
Wirtschaftsumfeld	16
Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht	23
Rendite und Ausschüttung	24
Immobilien-Portfoliomanagement	26
Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement	27
Risikomanagement und -situation	29

## **ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN**

Renditekennzahlen	38
Kapitalinformationen	39
Wertänderungen	39
Entwicklung	40
Jahresmieterträge	40
Restlaufzeiten der Mietverträge	41
Leerstands- und Vermietungsquoten	41
Vermögensübersicht	43
Immobilienverzeichnis	43
Vermögensaufstellung	44
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	45
Ertrags- und Aufwandsrechnung	46
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	47
Verwendungsrechnung	48
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	48
Entwicklung des Fondsvermögens	49
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	49
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	50
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	58

## **STEUERLICHE HINWEISE**

Steuerliche Hinweise	62
Steuerliche Behandlung der Ausschüttung	64

## **ANLAGEERFOLG**

65

## **GREMIEN**

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Aufsichtsrat	66
Externe Bewerter, Gesellschafter, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	67

# 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 Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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 2021 bis zum 30. September 2022 flossen dem Fonds (Anteilscheinklasse P) Netto-Mittel in Höhe von insgesamt 500.023,93 EUR zu. Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Objekt in den Fondsbestand erworben.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

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

Zum 14. Oktober 2022 informierte die BNP Paribas REIM Germany GmbH die Anleger, dass der Fonds BNP Paribas MacStone den Verkauf von Anteilscheinen mit sofortiger Wirkung einstellt. Parallel dazu bot die BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH mit dem in der Anlage des Schreibens beigefügten Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) allen Anlegern des BNP Paribas MacStone an, sämtliche Anteile der Anteilklasse P an dem Investmentvermögen BNP Paribas MacStone zu erwerben. Das Übernahmeangebot ist noch bis zum 16. Januar 2023 gültig. Der Preis für das Angebot beträgt 26,74 EUR je Anteil. Da das Übernahmeangebot vorsieht, dass ein Verkauf der Anteile zum Schlusstag am 23. Januar 2023 mit Valuta am 27. Januar 2023 vollzogen wird, erhalten die Anleger bei einer Annahme des Übernahmeangebots inklusive dem Kaufpreis von 26,74 EUR je Anteil noch eine Ausschüttung in Höhe von 0,45 EUR je Anteil.

Aufgrund der kurzen Laufzeit und der damit einhergehend geringen Chance, den gezahlten Ausgabeaufschlag zu erwirtschaften, hat BNP entschieden, auf den tatsächlichen Anteilwert einen freiwilligen Aufschlag in Höhe von 5,0 Prozent auszuzahlen. Der Preis von 26,74 EUR je Anteil entspricht somit dem Anteilwert zum 30.09.2022 von 25,92 EUR je Anteil abzüglich der dem Anleger noch zufließenden Ausschüttung von 0,45 EUR je Anteil. Auf den Betrag von 25,47 EUR je Anteil wird das Aufgeld von 5,0 Prozent summiert.

Sollten die Anleger ihre Anteile an dem Investmentvermögen BNP Paribas MacStone veräußern wollen, sollten diese das Übernahmeangebot ausfüllen, unterzeichnen und bis spätestens 16. Januar 2023 per E-Mail an [contact.reimgermany@bnpparibas.com](mailto:contact.reimgermany@bnpparibas.com) zurücksenden.

Dieser Übernahmeabsicht liegt Folgendes zugrunde:

- Der BNP Paribas MacStone hält derzeit nur eine Immobilie in München, Aschauer Straße 12, die von der Bold Hotelgruppe genutzt wird.
- In der gegenwärtigen Marktlage ist der weitere Aufbau des Immobilienportfolios des BNP Paribas MacStone zu vertretbaren Bedingungen nicht möglich. Der BNP Paribas MacStone wird daher in absehbarer Zeit die nach den investimentrechtlichen Vorschriften erforderliche Mindestanzahl von Immobilien voraussichtlich nicht erreichen können.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

- Die Geschäftsleitung der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft des BNP Paribas MacStone hat sich daher entschieden, ab dem 14. Oktober die Ausgabe von neuen Anteilen an dem BNP Paribas MacStone einzustellen und im Jahr 2023 den Verkaufsprozess hinsichtlich der einzigen Immobilie des BNP Paribas MacStone einzuleiten.
- Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob die Immobilie des BNP Paribas MacStone über oder unter dem im Anteilwert berücksichtigten Verkehrswert veräußert werden kann. Daneben werden mit dem Verkauf der Immobilie die derzeit aktivierten Ankaufsnebenkosten ertragswirksam aufgelöst, d. h. diese mindern dann den Anteilwert, und der Verkauf wird weitere Kosten auslösen, die der BNP Paribas MacStone zu tragen hat.
- Es ist daher zwar grundsätzlich möglich, dass mit dem Verkauf der Immobilie ein Kaufpreis erzielt wird, der den Verkehrswert der Immobilie zuzüglich der aktivierten Ankaufsnebenkosten und der von dem BNP Paribas MacStone zu tragenden Verkaufskosten überschreitet. In diesem Fall würde der Mehrerlös den verbleibenden Anlegern des BNP Paribas MacStone zugutekommen.
- Es ist aber ebenso möglich, dass der Verkauf zu einer Verringerung des Fondsvermögens führt und die verbleibenden Anleger einen entsprechenden Vermögensnachteil erleiden. Daneben würde eine vollständige Abwicklung und Auskehr der Barbeiträge des BNP Paribas MacStone erst dann erfolgen, wenn alle Rückstellungen aufgelöst werden können.
- Aufgrund dieser Situation ist es der BNP ein Anliegen, den Anlegern des BNP Paribas MacStone einen Weg aufzuzeigen, das Investment in den BNP Paribas MacStone kurzfristig und ohne Risiken aus dem Verkauf der Immobilie zu beenden.
- Mit dem Übernahmeangebot bietet die BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH an, sämtliche von den übrigen Anlegern gehaltene Anteile der Anteilklasse P an dem BNP Paribas MacStone zu einem Preis von 26,74 EUR je Anteil – gemäß der oben dargestellten Rechnung inklusive eines Aufgeldes von 5,0 Prozent – zu erwerben.
- Sollte das Angebot bis zum 16. Januar 2023 angenommen werden, wird der Verkauf der Anteile zum Schlußtag 23. Januar 2023 mit Valuta 27. Januar 2023 vollzogen. Neben dem Kaufpreis wird den Anlegern dann aus dem Fonds am 15. Dezember 2022 noch eine Ausschüttung in Höhe von 0,45 EUR je Anteil zufließen.
- Es steht den Anlegern natürlich frei, ihre Anteile an dem BNP Paribas MacStone weiter zu halten.
- Wenn die Anleger ihr Investment in den BNP Paribas MacStone jedoch kurzfristig beenden wollen, steht mit dem aufgezeigten Übernahmeangebot der BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH nun eine Möglichkeit zur Verfügung.

## **ANLAGESTRATEGIE**

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

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

Das bildet die Grundlage zur Einleitung des gemäß aktuellem Sachstand im Jahr 2023 geplanten Verkaufsprozesses, wenngleich eine Veräußerung über oder unter dem im Anteilwert berücksichtigten Verkehrswert derzeit noch nicht absehbar ist.

## **UMFASSENDE EINBINDUNG VON NACHHALTIGKEITSASPEKTEN**

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 Umweltthema, 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

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

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-Aktionsplan 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. Das kann nur mit einer definierten Strategie und entsprechenden Aktionsplänen für jeden Vermögenswert erreicht werden.

Nachhaltigkeit ist für das Fondsmanagement Voraussetzung für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

Mit Erteilung der entsprechenden Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) entspricht der BNP Paribas MacStone seit dem 1. Oktober 2021 den EU-Offenlegungsanforderungen für ein Finanzprodukt mit ökologischen und sozialen Merkmalen. Gemäß EU Sustainable Finance Disclosure Regulation werden die Transparenzpflichten für ein in Artikel 8 genanntes Finanzprodukt erfüllt. Das Fondsmanagement setzt sich dadurch offiziell das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienbestandes zu senken und damit einen Beitrag zur Erfüllung des Pariser Klimaabkommens zu leisten.

Ökologische Überlegungen sowie soziale und das Unternehmen betreffende Aspekte sind ein integraler Bestandteil des Immobilienmanagements.

### **Ökologische Merkmale**

Die Gesellschaft berücksichtigt ökologische Merkmale bei der Verwaltung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Das erfolgt auf Basis eines von der Gesellschaft entwickelten Analyse-Tools, einem „ESG-Grid“. Dieses ESG-Grid umfasst insgesamt fünf Hauptkategorien in dem Segment Umwelt, die jeweils über mehrere Sub-Kriterien operationalisiert werden. Aus der Summe der für die Sub-Kriterien erzielten Punkte ergibt sich eine Punktzahl für die jeweilige Hauptkategorie. Der individuelle Punkt-



wert je Immobilie errechnet sich dann aus den gewichteten Summenwerten über alle Kategorien hinweg, wobei der Punktwert mindestens null und maximal 100 beträgt.

Der Kriterienkatalog des „ESG-Grid“ kann von der Gesellschaft an sich weiterentwickelnde Marktstandards angepasst werden.

HAUPTKATEGORIE	SUB-KRITERIEN
Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase	Wärmedämmung des Gebäudes (Wände, Fenster, Dach); technische Systeme (Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung); Kühlmittel, Treibhauspotenzial; Wartung der technischen Ausstattung; Verbrauchsüberwachung, Überprüfung der Energieeinsparungen; Verbrauchshistorie; tatsächliche Energieeinsparungen; Zähler für Energieverbräuche; Berichte zum Energieverbrauch; erneuerbare Energien
Verschmutzung	Boden- und Grundwasserschutz (Ausschlusskriterien); Boden- und Grundwasserschutz (basierend auf ESA Phase I & II); Vorkommen von Materialien mit Asbest (Ausschlusskriterien); Asbest/mögliche Maßnahmen; Vorkommen von Bleifarbe (Ausschlusskriterium); Blei/mögliche Maßnahmen
Wassermanagement	Funktion der bestehenden Rohrleitungen/Installationen; vorhandene Wasserzähler; Nutzung von Regenwasser; Wasserverlust
Abfallmanagement	Raum zum Trennen und Aufbewahren von Abfallstoffen; Sammelstellen für getrennte Abfälle beim Verbraucher (Gewerbe); Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen (Gebäudeinstandhaltung); Abfallsammelkreislauf getrennt von der sonstigen Gebäudenutzung; zusätzlicher Rahmen für die Begrenzung der Abfallmenge/Recycling
Umweltlabel/-zertifikat	Umweltzertifizierung des Gebäudes

Die Datenerhebung und Befüllung dieses Modells erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister, der zudem auch einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, mithilfe dessen der Punktwert der jeweiligen Immobilie im Rahmen der Bewirtschaftungsphase verbessert werden kann. Maßnahmen können dabei bei sämtlichen Sub-Kriterien ansetzen.

Voraussetzung für den Ankauf einer Immobilie bzw. Immobiliengesellschaft ist grundsätzlich ein Punktwert von mindestens 25/100 im Ankaufszeitpunkt, soweit durch die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs oder weiterer von der Gesellschaft identifizierter geeigneter Maßnahmen ein Punktwert von 65/100 innerhalb von sechs Jahren nach Ankauf erzielt werden kann.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

Anlageziel des Fonds ist es, dass laufend bis zu 40 Prozent des Gesamtwertes aller vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften einen Punktwert von mindestens 65/100 nach vorstehendem „ESG-Grid“ erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Für Immobilien mit einem Punktwert größer als 65/100 ist die Zielsetzung, den Punktwert der gehaltenen Immobilien mindestens beizubehalten, unabhängig davon, ob der Punktwert bereits beim Ankauf oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde. Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 65/100 verfolgt der Fonds einen „Best-in-Progress“-Ansatz, d. h. bei Ankauf wird ein 3-Jahres-Aktionsplan auf Basis des vom externen Dienstleister definierten Maßnahmenkatalogs oder weiterer von der Gesellschaft identifizierter geeigneter Maßnahmen erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern.

Nach Ablauf dieses 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine erneute Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans. Dabei zielen die unter der Hauptkategorie „Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase“ zusammengefassten Sub-Kriterien insbesondere auf die Energiebilanz bzw. die mögliche Klimaschädlichkeit einer Immobilie ab. Die Aspekte Zähler/Zwischenzähler, Verbrauchsüberwachung und Verbrauchshistorie stellen diesbezüglich die Voraussetzung zur effizienten Messung und damit Analyse der Gebäudeverbräuche dar.

Der Status quo der baulichen Standards wird vor allem über die Qualität und das Alter der Gebäudeisolierung, die Energieeffizienz der technischen Systeme, die Emission von Treibhausgasen bei der Gebäudekühlung (festgelegte Grenzwerte) sowie das Vorhandensein von erneuerbaren Energien am Gebäude (u. a. Photovoltaik, Solarthermie) erfasst. Zudem wird das aktuelle Gebäudemanagement bewertet: die Wartung technischer Anlagen, das Vorhandensein von Energieanalysen/-berichten mit entsprechenden Handlungsempfehlungen sowie erfolgte Energieeinsparungen im Vergleich zu Referenzwerten. Dementsprechend bestehen mögliche Maßnahmen zur Gebäudeoptimierung hinsichtlich der Energiebilanz bzw. der möglichen Klimaschädlichkeit einer Immobilie auf allen Ebenen: Schaffung der Voraussetzungen zur effizienten Messung und damit Analyse sowie konkrete Umsetzung zur Energieoptimierung durch Wartung, Rahmenkonzepte, bauliche Maßnahmen oder Einsatz von erneuerbaren Energien.

Die Hauptkategorie „Verschmutzung“ beinhaltet zum einen mögliche Ausschlusskriterien bei schwerwiegenden, nicht behebbaren Belastungen, zum anderen werden das Vorhandensein und die Qualität einer Umweltprüfung der Immobilie sowie das Ausmaß einer möglichen Verschmutzung insbesondere betreffend Boden, Asbest und Blei bewertet. Eine mögliche Maßnahme beinhaltet die Beauftragung einer derartigen Umweltprüfung (insofern beim Ankauf nicht vollumfänglich erfolgt bzw. neue Erkenntnisse gewonnen werden) und gegebenenfalls die Einleitung entsprechender Maßnahmen zur Beseitigung von Belastungen.

Die Hauptkategorie „Wassermanagement“ betrachtet die Qualität und den Zustand der Installationen, das Vorhandensein von Wasserzählern/Zwischenzählern, die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung sowie das Vorhandensein eines automatisierten Kontrollsystems zur Identifikation von Wasserverlust. Somit beinhalten mögliche Maßnahmen beispielsweise Investitionen in zusätzliche Wasserzähler oder die Gebäudeausstattung, um entweder die Grundlage für eine Verbrauchsanalyse/-überwachung zu legen oder daran anknüpfend den Wasserverbrauch zu optimieren.

Die Hauptkategorie „Abfallmanagement“ bewertet die bestehende Infrastruktur zur Mülltrennung (Raum mit entsprechender Ausstattung zur Mülltrennung, Sammelstellen zur Mülltrennung vor allem bei gewerblicher Nutzung, Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen, die mit der Gebäudeinstandhaltung zusammenhängen, u. a. Lampen, Filter), wobei der Abfallsammelkreislauf ohne negative Auswirkung auf die eigentliche Gebäudenutzung sein sollte und die Konzepte zur Müllbegrenzung bzw. Kompostierung. Somit können Verbesserungsmaßnahmen sowohl bei der Erstellung von Konzepten und entsprechender Aufklärung der Mieter als auch bei baulichen Maßnahmen (z. B. Schaffung/Einrichtung von Räumen, Entsorgungsschächten) ansetzen.

Zudem wird im „ESG-Grid“ berücksichtigt, ob eine „Umweltzertifizierung“ nach BREEAM In-Use, LEED Ebom oder vergleichbar vorliegt; eine geeignete Verbesserungsmaßnahme wäre dementsprechend die Vorbereitung und Durchführung einer Umweltzertifizierung.

#### **Ergebnis des „ESG-Grids“ auf Ebene der einzelnen Immobilien sowie des Portfolios**

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

München, Bold Hotel	Punktwert
Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase	51
Verschmutzung	4
Wassermanagement	4
Abfallmanagement	6
Umweltlabel/-zertifikat	0
<b>Gesamt (von 100)</b>	<b>65</b>

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

Daraus stellt sich auf Portfolioebene folgende Bewertung dar:

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

Somit erfüllen aktuell 100 Prozent der Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften im Fonds den in der ESG-Strategie festgelegten Zielpunktwert für die ökologischen Merkmale.

### **Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Der Artikel-8-Status gemäß EU Sustainable Finance Disclosure Regulation erfordert auf Ebene des Sondervermögens nicht die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“).

Darüber hinaus berücksichtigen die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

### **Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken**

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitsrisiken.

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

Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Die Überprüfung der Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due-Diligence-Prozesses und des Risikomanagements der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Be-

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

wertung der Immobilie eingeflossen ist. Ein Beispiel stellen Bußgeldzahlungen wegen hinterzogener Steuern bzw. zu Unrecht erhaltener Erstattungen dar.

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

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

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

Der Investor wird auf mögliche Investmentmaßnahmen (Capex) hingewiesen, die dem Sondervermögen im für den Werterhalt und der Liquidität dieser Vermögenswerte erforderlichen Umfang entstehen könnten. Diese Aufwendungen, sofern anwendbar, senken den Ertrag der Investition und somit die an den Anleger gezahlte Rendite. Aufgrund des Charakters von Nachhaltigkeitsrisiken und bestimmten Themen wie dem Klimawandel steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die Erträge von Finanzprodukten auf langfristiger Ebene auswirken.

## ANLEGERSTRUKTUR

Der Fonds BNP Paribas MacStone hat bis zum Stichtag 30. September 2022 ausschließlich Anteile der Anteilklasse P ausgegeben.

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

Die Frist zur Annahme des Angebotes läuft noch bis zum 16. Januar 2023.

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



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### WIRTSCHAFTSUMFELD

Die europäische Wirtschaft war im Jahresverlauf 2022 bislang weiterhin von den Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie und deren auftretenden Varianten beeinträchtigt. Zusätzlich belasteten die bereits 2021 zunehmenden Preissteigerungsraten die konjunkturelle Erholung. Getrieben von stark steigenden Energiepreisen, welche durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine weiter an Fahrt aufnahmen, erreichte die Inflationsrate für das Euro-Währungsgebiet im September 10,0 Prozent<sup>1</sup>. Diese rasante Preisentwicklung veranlasste die Europäische Zentralbank (EZB), ihre Anleihen-Ankaufsprogramme im Frühjahr zu beenden und erstmalig seit mehr als zehn Jahren den Leitzins anzuheben. Dieser liegt aktuell nach zuletzt zwei Zinsschritten bei 1,25 Prozent<sup>2</sup>. Ebenfalls konfrontiert mit hohen Inflationsraten reagierten beispielsweise die Zentralbanken aus England und den USA mit deutlich stärkeren Erhöhungen der Leitzinsen. Die „Federal Funds Rate“ in den USA liegt nach der Sitzung im September bereits in einem Korridor zwischen 3,0 Prozent und 3,25 Prozent<sup>3</sup> und im Vereinigten Königreich liegt der Basiszinssatz nun bei 2,25 Prozent<sup>4</sup>.

Einhergehend mit den Unsicherheiten über die Gasversorgung und sinkenden Investitionen der Unternehmen und Haushalte (Konsum) trübt sich der Wirtschaftsausblick in Europa deutlich ein. So wird für Deutschland für 2022 nur noch ein Wirtschaftswachstum von 1,4 Prozent und für 2023 sogar eine Rezession mit -0,7 Prozent prognostiziert. Der Ausblick für die Eurozone ist bislang mit 2,9 Prozent und 0,2 Prozent optimistischer (siehe Abbildung nächste Seite).

Während die Wachstumsaussichten nach unten korrigiert werden, präsentiert sich der Arbeitsmarkt robust. Das ist zu einem erheblichen Anteil auf den bestehenden Arbeitskräftemangel zurückzuführen. Momentan befindet sich die deutsche Volkswirtschaft mit einer Arbeitslosenquote von 3,0 Prozent<sup>5</sup> im August 2022 auf Vollbeschäftigungsniveau. Die Eurozone weist im Durchschnitt eine Rate von 6,6 Prozent auf.

---

<sup>1</sup> Eurostat.  
<sup>2</sup> Europäische Zentralbank (EZB).  
<sup>3</sup> Federal Reserve.  
<sup>4</sup> Bank of England.  
<sup>5</sup> Nach ILO Methodik; Eurostat.



## KAPITAL- UND INVESTMENTMARKT

### Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt zeigt sich in dieser dynamischen und von Unsicherheiten geprägten Phase sehr volatil. Vor dem Hintergrund der historisch hohen Inflationsrate und dem erwarteten weiteren Anheben des Leitzinses durch die EZB legte die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe im Jahresverlauf 2022 von  $-0,18$  Prozent zu Jahresbeginn deutlich auf  $2,12$  Prozent Ende September zu. Die gestiegene Inflation sowie das weiterhin unsichere politische und wirtschaftliche Umfeld treiben neben dem Zinsniveau auch die Kosten für Fremdkapital – die Banken erhöhen ihre Darlehensraten, was insbesondere der Immobilienmarkt zu spüren bekommt.

### WACHSTUM BRUTTOINLANDSPRODUKT, IN %



Quelle: Consensus Forecast (09/2022).

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### Investmentmarkt

Nach hohem Investitionsvolumen im Jahr 2021 in europäische kommerzielle Immobilien (ca. 260 Mrd. EUR<sup>6</sup>) und einem Rekordauftaktquartal 2022 (mit ca. 71 Mrd. EUR) wurde die Dynamik im zweiten Quartal 2022 (ca. 63 Mrd. EUR) durch die geopolitische Eskalation in Europa gedämpft, wobei die Hauptursachen für diesen Rückgang bislang die gestiegenen Finanzierungskosten für Kaufinteressenten und der Rückgang von Projektentwicklungen aufgrund schwierigerer Planbarkeit von Bauprojekten sind.

In den Top-Märkten Deutschlands stieg die Nettoankaufsrendite (Spitzenrendite) per dritten Quartal bereits um 40 bis 45 Basispunkte (BP) gegenüber Ende 2021. In Paris kletterte sie um 30 Basispunkte auf 3,0 Prozent. Die deutschen Märkte liegen mit ihrer Spitzenrendite noch leichter darunter.

**Logistikimmobilien** setzten mit knapp 8,5 Mrd. EUR Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten eine neue Bestmarke und repräsentieren mit einem Umsatzanteil von 19 Prozent die zweitbegehrteste Assetklasse am deutschen Markt. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis konnte um 37 Prozent übertroffen werden. Wie bei den Büroobjekten wurde der Großteil (ca. 56 Prozent) im ersten Quartal 2022 erzielt. Die Spitzenrenditen gaben infolge des Zinsanstieges an den Top-Standorten seit Jahreswechsel um 35 Basispunkte nach und liegen nun bei 3,35 Prozent. Diese Dynamik findet sich jüngst ebenfalls auf europäischer Ebene wieder.

Mit starkem Fokus auf lebensmittelbezogene Objekte und gut funktionierende sowie verkehrsgünstig angebundene Fachmarktzentren erzielten **Einzelhandelsimmobilien** in Deutschland bis September 2022 ein Investitionsvolumen von mehr als 7,7 Mrd. EUR.

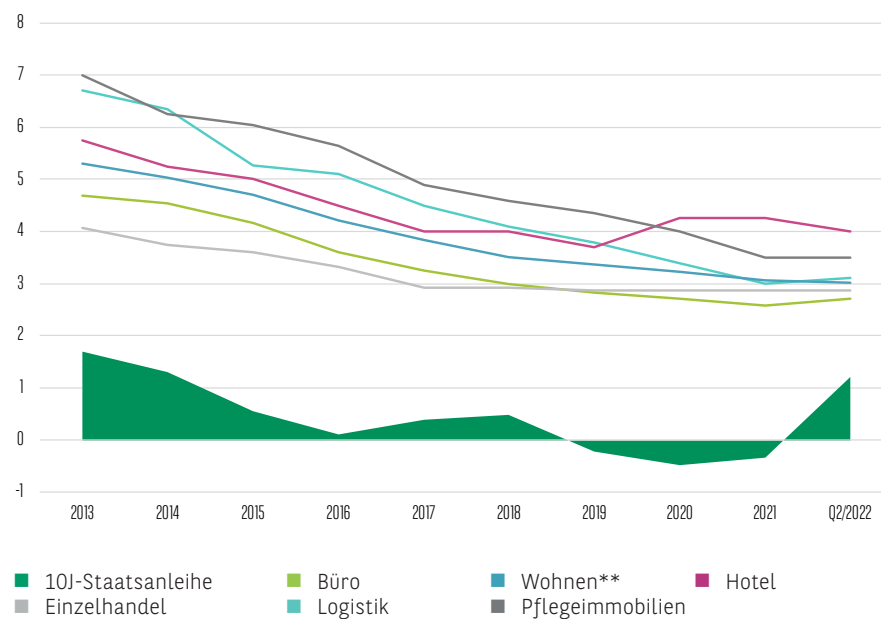
Die Investitionsaktivität in deutsche **Hotels** ist seit 2020 belastet. Das allokierte Volumen in diesem Segment zum dritten Quartal 2022 unterschritt das Vorjahresergebnis um 13 Prozent und konnte bisher nicht an dem Erholungspfad der vergangenen Periode anknüpfen. Der Umsatzanteil am gesamten Investitionsvolumen in Deutschland beträgt mit 1,3 Mrd. EUR lediglich knapp 3 Prozent. Gegensätzlich zu den anderen Nutzungsarten wurden knapp 40 Prozent des Kapitals im dritten Quartal investiert, dort sehen wir also eher eine Verbesserung im Jahresverlauf. Gerade in Zeiten mit deutlich steigenden Nebenkosten ist die Liquidität des Betreibers von sehr hoher Bedeutung.

---

<sup>6</sup> PMA.

Die Investitionsaktivität hat sich für das **Wohnsegment** nach dem Rekordjahr 2021 infolge der Zinswende sowie der hohen Inflation deutlich abgekühlt. Bis September 2022 wurden ca. 10 Mrd. EUR in Deutschland investiert. Das Ergebnis von 2021 wurde damit um mehr als die Hälfte und das langfristige Mittel um ein Fünftel verfehlt. Der Hauptfokus der Investoren liegt hierbei bislang auf Projektentwicklungen, worin sich der sukzessive aufgebaute Produktmangel im Bestand reflektiert. Neben den klassischen Wohnobjekten rücken Investments in alternative Wohnformen, wie Mikro- und Studentenapartments, vermehrt in den Fokus der Investoren.

#### VERLAUF NETTOANKAUFSRENDITEN DEUTSCHLAND\*



\* Durchschnitt der Top-Standorte  
 \*\* Mehrfamilienhäuser, Durchschnitt

Quellen: BNP Paribas Real Estate, bulwiengesa.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

Getrieben von dem Megatrend der demografischen Entwicklung und den konjunkturgelösten Ausgaben für das Gesundheitswesen bieten **Pflegeimmobilien**, bei welchen klassischerweise Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 bis 20 Jahren abgeschlossen werden, für Investoren ein langfristig robustes Investment. Daher ist es wenig überraschend, dass trotz der schwierigen Zeit ein Rekordergebnis für das Investitionsvolumen in Deutschland erzielt wurde. Erstmals wurden 2022 mehr als 2,0 Mrd. EUR in dieser Assetklasse in den ersten sechs Monaten eines Jahres umgesetzt. Mit 2,7 Mrd. EUR zum dritten Quartal wurde nur knapp eine Bestmarke verpasst. Die Spitzenrenditen verweilen zur Jahreshälfte bei 3,5 Prozent für moderne Pflegeimmobilien. Ebenso wie bei Hotelimmobilien bedeuten steigende Nebenkosten eine erhöhte Belastung für die Betreiber, wodurch deren Analyse immer wichtiger wird.

### VERMIETUNGSMÄRKTE

#### Büro

Die deutschen Top-Standorte<sup>7</sup> verzeichneten trotz aller Widrigkeiten mit 2,7 Mio. m<sup>2</sup><sup>8</sup> Vermietungsumsatz bis September 2022 Zugewinne gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis, welches auf dem Niveau der Jahre 2016 bis 2019 liegt, ist insbesondere von den erzielten Leistungen in Berlin, Köln, Hamburg und München, mit Steigerungsraten zwischen 20 Prozent und 35 Prozent, getragen. Die Anmietungs-dynamik verlor jedoch während der Sommermonate in manchen Märkten etwas an Tempo.

Durch die hohe Vermietungsaktivität konnten die Leerstände, welche infolge der Pandemie aufgebaut wurden, teilweise wieder reduziert werden. So sanken die verfügbaren Flächen seit Jahresbeginn in Berlin (-26 BP), Köln (-16 BP), Hamburg (-15 BP) und München (-7 BP). Die Leerstandsdaten in Berlin (3,1 Prozent), Köln (3,4 Prozent), Hamburg (3,9 Prozent) und in München (4,2 Prozent) notierten zum dritten Quartal 2022 an einer gesunden Fluktuationsschwelle. In Frankfurt am Main und Düsseldorf wurden hingegen weitere Anstiege während dem Jahresverlauf dokumentiert, sodass die Leerstandsdaten aktuell 8,6 Prozent und 10,5 Prozent betragen.

Die Spitzenmieten legten 2022 in den meisten europäischen Metropolen zu. Hierbei wurden die Steigerungen überwiegend im dritten Quartal erzielt. Seit Jahresbeginn verzeichneten Hamburg (+6,1 Prozent), Düsseldorf (+5,3 Prozent), München (4,7 Prozent) und Paris (+3,2 Prozent) hohe Anstiege im Spitzenmieteniveau.

---

<sup>7</sup> Berlin, München, Frankfurt (Main), Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Essen, Leipzig.  
<sup>8</sup> BNP Paribas Real Estate.

### **Logistik**

Ein weiteres Erstarren des Online-Handels, die Neuorganisation von Lieferketten aufgrund Engpässen bei Vorleistungsprodukten sowie Umstrukturierungsprozesse in der Industrie bedeuteten zuletzt einen anhaltenden Nachfrageschub für Logistikflächen. So führte die erhöhte Nachfrage bundesweit zu einem Rekordflächenumsatz von 4,8 Mio. m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2022. Das entspricht einem Anstieg von mehr als einem Drittel gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dabei geht es nicht nur um die großen Verteilungszentren der Online-Händler entlang der Verkehrsadern oder um die E-Fulfillment-Center an den Stadtgrenzen, sondern auch um innerstädtische Last-Mile-Gebäude – also jene Objekte, aus denen die kurzfristige Ein-Tages/Stunden-Lieferzeit realisiert wird.

Mit zu diesem Rekordergebnis beigetragen hat die Ausweitung der Neubautätigkeit, welche zu 70 Prozent den Vermietungsumsatz maßgeblich dominiert. Neue Flächen wurden zuletzt nahezu vollständig vom Markt absorbiert, wodurch die meisten Regionen weiterhin von Flächenknappheit geprägt sind.

Als Reaktion auf die hohe Nachfrage (vor allem nach qualitativ hochwertigen und modernen Flächen) und den Anstieg der Baukosten erhalten die Mieten bislang weiter Aufwind. Gegenüber dem Vorjahr verzeichneten Europas Kernmärkte durchschnittlich eine Steigerung um 12,2 Prozent (gegenüber dem ersten Halbjahr 2021) im Spitzensegment.

### **Einzelhandel**

Der Flächenumsatz in deutschen Innenstadtlagen im ersten Halbjahr 2022 erreichte mit knappen 200.000 m<sup>2</sup> das Niveau der zurückliegenden zwei Jahre. Die Vermietungsleistung liegt jedoch weiterhin deutlich unter der Vorkrisenleistung von 2019. Ein Trend, welcher sich seit der zweiten Jahreshälfte 2021 herauskristallisiert, ist der verstärkte Fokus auf A-Städte. Hierbei nimmt die Flächennachfrage von global agierenden Labels eine zentrale Rolle ein. So entfiel in den Top-Städten mehr als jede zweite Vermietung auf Unternehmen mit Hauptsitz außerhalb Deutschlands. Ebenso wie auf dem Investmentmarkt sticht die Hauptstadt bei der Vermietungsleistung hervor. Berlin hebt sich mit 21.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz deutlich von den restlichen Top-Standorten ab.

Die Erholung der Passantenfrequenz in mehreren Innenstadtlagen im Zuge der gelockerten COVID-19-Maßnahmen zeigt die weiterhin teils bestehende Anziehungskraft von 1-A-Lagen. Diese verbesserten Rahmenbedingungen treffen nun auf eine durch steigende Lebenshaltungskosten reduzierte Kaufkraft der privaten Haushalte, was den Ausblick für dieses Segment zumindest in der kurzen Frist erneut belastet.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### Hotel

Das weiterhin zurückhaltende Investoreninteresse an Hotels verdeutlicht die Unsicherheiten, mit welchen die Branche konfrontiert ist. Zum Jahresauftakt war der Hotelmarkt noch von der pandemischen Lage geprägt und im Jahresverlauf durch die gestiegenen Nebenkosten aufgrund der Kriegssituation zusätzlich belastet. Erste kleine Anzeichen auf eine schleppende Erholung zeigen die durchschnittliche Zimmerauslastung und die Anzahl der Übernachtungen in Deutschland. In der ersten Jahreshälfte 2022 dokumentierten Hotels in den Top-Städten eine durchschnittliche Auslastung von ca. 50 Prozent, wohingegen 2021 die Auslastung noch deutlich unter 20 Prozent lag. Die Bedeutung von inländischem und nachhaltigem Tourismus nahm infolge der Corona-Pandemie stark zu und die wieder uneingeschränkten Reisemöglichkeiten werden weitestgehend von der Bevölkerung angenommen. Die Anzahl der Übernachtungen überstieg im Juli 2022 deutschlandweit 56 Mio.<sup>9</sup>, womit die Werte aus dem Vorkrisenjahr 2019 nahezu wieder erreicht wurden. Die wiedergekehrte Nachfrage sorgte für rapide Anstiege der Hotel-Performance-Kennziffern. Insbesondere Ferien- und Freizeitgebiete bzw. Ferienhotels bedienen die aus den zurückliegenden Jahren aufgestaute Nachfrage und können teilweise deutliche Steigerungen in den Zimmerpreisen durchsetzen. Messe- und Städtehotels bleiben jedoch bisher weiterhin von den Corona-Nachwehen belastet.

### Wohnen

Der Vermietungsmarkt ist insbesondere in den A-Städten weiterhin von einem hohen Nachfrageüberhang geprägt. Die Wohnungsknappheit führte, trotz zusätzlicher Belastung der privaten Haushalte durch stark steigende Lebenshaltungskosten, zu weiter steigenden Durchschnittsmieten. München verzeichnete mit 5,4 Prozent den stärksten Anstieg gegenüber dem dritten Quartal 2021, gefolgt von Berlin (+5,1 Prozent) und Köln (+4,6 Prozent)<sup>10</sup>. Die ebenfalls stark steigenden Errichtungs- und Grundstückskosten werden die Bauaktivität mit erhöhter Wahrscheinlichkeit belasten, sodass die Flächenverfügbarkeit auch zukünftig begrenzt bleiben dürfte.

---

<sup>9</sup> Destatis.  
<sup>10</sup> ImmoScout.

## ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

### Kurzübersicht

- Die Wertentwicklung erreichte im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 1,5 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 8. Juni 2020 eine Wertentwicklung von 5,1 Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 2,2 Prozent (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).
- Zum Stichtag waren 942.595,721 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Anteilklasse G wurde nicht aufgelegt.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 30. September 2022 des BNP Paribas MacStone belief sich auf 24,4 Mio. EUR.
- Ca. 500 TEUR wurden von Anlegern im Geschäftsjahr 2021/2022 in Anteilscheine investiert.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) belief sich am Stichtag 30. September 2022 auf ca. 32,0 Mio. EUR.
- Zum Ende des Berichtszeitraumes am 30. September 2022 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 4,5 Mio. EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen liegt bei 18,52 Prozent.
- Für das Geschäftsjahr 2021/2022 leistet BNP Paribas MacStone eine Ausschüttung in Höhe von 424.168,07 EUR, d. h. 0,45 EUR/Anteil für die Anteilklasse P. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 15. Dezember 2022.
- Von den ausgeschütteten 0,45 EUR/Anteil sind im Privatvermögen 60,0 Prozent bzw. 0,27 EUR/Anteil steuerfrei. Weitere Informationen zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 62 bis 64 dieses Berichtes.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### RENDITE UND AUSSCHÜTTUNG

#### Rendite<sup>15</sup>

Im Geschäftsjahr 2021/2022 ist der Anteilpreis der Anteilklasse P von 25,83 EUR auf 25,92 EUR gestiegen. Seit Auflage der Anteilklasse P am 8. Juni 2020 stieg der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 25,92 EUR.<sup>16</sup> Die Anteilklasse G wurde nicht aufgelegt.

Ursächlich für den Anteilpreis ist der Verkehrswert der Liegenschaft, der durch die turnusmäßigen Nachbewertungen mit einer nur geringen altersbedingten Wertänderung bestätigt wurde.<sup>17</sup>

Seit Auflage des Fonds verzeichnete die Anteilklasse P ein positives Anlageergebnis.

#### Ausschüttung

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgt am 15. Dezember 2022. Sie beträgt 0,45 EUR je Anteil.

---

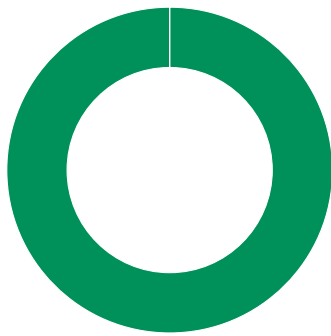
<sup>15</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke 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 z. B. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>16</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>17</sup> Für den Zeitraum von maximal drei Monaten ab Erwerb kann der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes angesetzt werden.

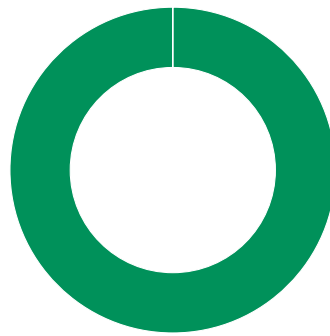


**NUTZUNGSART  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN  
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)  
ZUM 30. SEPTEMBER 2022**



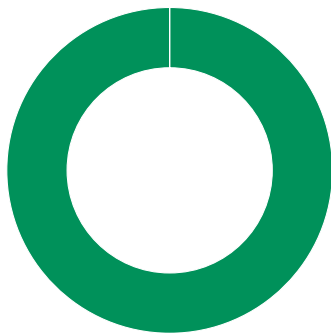
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE  
ALTERSSTRUKTUR DER  
FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE  
NACH VERKEHRSWERTEN<sup>20</sup>  
ZUM 30. SEPTEMBER 2022**



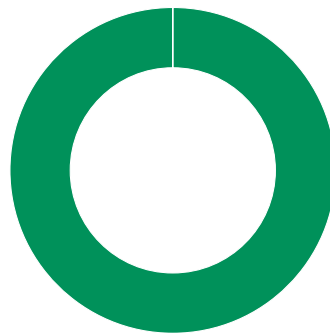
■ 5-10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
VERKEHRSWERTEN<sup>20</sup>  
ZUM 30. SEPTEMBER 2022**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
HÖHE DER VERKEHRSWERTE<sup>20</sup>  
ZUM 30. SEPTEMBER 2022**



■ 1 Immobilie, 25-50 Mio. EUR, 100 %

<sup>20</sup> Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswert.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### IMMOBILIEN-PORTFOLIOMANAGEMENT

#### Käufe und Verkäufe von Immobilien

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

#### Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

#### Bestandsimmobilien

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

#### 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	26,50 Mio. EUR

#### Vermietungssituation

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

#### Eckdaten

Adresse	Aschauer Straße 12, 81549 München
Vermietungsquote <sup>18</sup>	100%
Laufzeit der Mietverträge	20 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge <sup>19</sup>	17,8 Jahre

<sup>18</sup> Auf Basis der Bruttosollmiete.

<sup>19</sup> Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

## KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Der BNP Paribas MacStone verfügte per 30. September 2022 über eine Liquidität von 4.525.777,07 EUR bzw. 18,52 Prozent des Netto-Fondsvermögens. Die Liquidität wird risikoarm ausschließlich als Bankguthaben bei Kreditinstituten gehalten.

### Kreditmanagement

Gemäß 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.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Darlehen für den Fonds abgeschlossen.

### Gesamtübersicht der Kredite zum 30. September 2022

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	7.370	27,86
<b>Gesamt</b>	<b>7.370</b>	<b>27,86</b>

### Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 30. September 2022

	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
EUR-Kredite (Inland) 5 bis 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.

Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### **Liquiditätsmanagement**

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

Am Berichtsstichtag 30. September 2022 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 4.525.777,07 EUR. Das entspricht einer Liquiditätsquote von 18,52 Prozent des Netto-Fondsvermögens.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 30. September 2022 mit dem Bestand der Bankguthaben auf Seite 46 dieses Jahresberichtes 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 zu Geschäftsjahresbeginn die Gespräche mit potenziellen Vertriebspartnern nicht aufgenommen bzw. fortgeführt werden. Auch die Möglichkeiten der persönlichen Anlageberatung der Banken und Finanzdienstleister waren hierdurch eingeschränkt. Darüber hinaus änderte sich die wirtschaftliche Gesamtlage innerhalb des Geschäftsjahres zunehmend. Das führte dazu, dass Vertriebspartner wie auch viele Anleger die weitere Marktentwicklung abwarteten und Anlageentscheidungen vermehrt nach hinten verschoben.

Dementsprechend verzeichnete der BNP Paribas MacStone im Fondsgeschäftsjahr 2021/22 nur einen Netto-Mittelzufluss von 500.023,93 EUR.

Zum 30. September 2022 belief sich das Netto-Fondsvermögen auf 24.436.593,70 EUR und der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) auf 32.046.352,37 EUR.

### Wertentwicklung<sup>21</sup>

Im Geschäftsjahr 2021/22 erzielte die Anlageklasse P des BNP Paribas MacStone eine Rendite, berechnet nach der Standard-BVI-Methode, in Höhe von 1,5 Prozent. Seit der Auflage am 8. Juni 2020 verzeichnete die Anteilklasse P ein positives Anlageergebnis von kumuliert 5,1 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 ist der Anteilpreis von 25,83 EUR auf 25,92 EUR gestiegen.<sup>22</sup>

## 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 jederzeit eine Identifizierung, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation sämtlicher mit der Verwaltung von Investmentvermögen verbundenen Risiken sicherstellt. Zur Identifizierung und Beurteilung aller wesentlichen Risiken setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein differenziertes Risk Mapping ein, das alle Risiken des Investmentprozesses sowie Risiken aus der Verwaltung der Sondervermögen abbildet. Zusätzlich werden alle wesentlichen Risiken anhand einer Risikobewertung je Sondervermögen quantitativ durch die Risikoverantwortlichen der Fachabteilungen quartalsweise bewertet. Die Einschätzungen der Risikoverantwortlichen werden durch

<sup>21</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 z. B. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>22</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

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, welche 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 grundsätzlich 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<sup>23</sup> 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

<sup>23</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 z. B. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

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 2021/22 des BNP Paribas MacStone wesentlichen Risikoereignisse eingegangen, wobei auch die aktive Minimierung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken berücksichtigt wird.

#### **Adressenausfall-/Bonitätsrisiken**

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

Das gesamte Kapital zum Ende des Berichtszeitraumes, das dem Fonds seit Auflage zugeflossen ist, wurde ausschließlich auf dem laufenden Hauptkonto des Fonds bei der BNP Paribas S. A., der BNP Paribas Securities Services S.C.A. sowie bei der UniCredit Bank AG in Bankguthaben angelegt gehalten. Unter Betrachtung von Aufwands- und Nutzenaspekten wurde auf eine weitere Diversifizierung über mehrere Kontrahenten für die liquiden Mittel des Fonds verzichtet. Die Bonität der Kontrahenten wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als insgesamt 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 der Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko). Generell werden die oben genannten Faktoren durch das Risikomanagement einer

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

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

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

### Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben zum 30. September 2022

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens	Bankguthaben in EUR
BNP Paribas S.A.	6,33	1.546.789,93
BNP Paribas S.A., Geschäftsbereich Securities Services	3,63	885.855,88
UniCredit Bank AG	8,57	2.093.131,26
<b>Gesamt</b>	<b>18,52</b>	<b>4.525.777,07</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.

### Immobilienpreisrisiken

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

### Zinsänderungsrisiken / Risiken von negativen Habenzinsen

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

Bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds konnte der Fonds aufgrund der in großen Teilen des Geschäftsjahres vorhandenen Kapitalmarktbedingungen (negati-



ves Zinsumfeld) keine Zinserträge generieren. Im Geschäftsjahr sind Negativzinsen in Höhe von 23 TEUR angefallen. Da die vorhandenen liquiden Mittel im Berichtszeitraum jedoch ausschließlich in Form von Sichteinlagen gehalten wurden, ist das Zinsänderungsrisiko grundsätzlich als sehr moderat zu bewerten. 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 in München befindet sich 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 2022 belief sich die Liquidität auf 4.525.777,07 EUR (18,52 Prozent des Netto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel aus Vertriebsleistung in Höhe von insgesamt 500.023,93 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.

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 30. September 2022 und stammen größtenteils von dem Startinvestor BNP Paribas Real Estate Property Development & Services GmbH.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

Bis zum 16.01.2023 besteht vonseiten des Startinvestors ein Übernahmeangebot, sämtliche Anteile der übrigen Anleger an dem Investmentvermögen BNP Paribas MacStone zu erwerben.

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

Das Anteilscheinrückgaberrisiko ist demnach aktuell niedrig.

### **Portfoliostrategierisiken**

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

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

### **Objektrisiken**

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

### **Vermietungsrisiken**

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

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

### **Instandhaltungsrisiken**

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

eines Wirtschaftsjahres budgetiert und unterjährig durch Budgetüberwachung einer permanenten Kontrolle unterzogen. Das war auch im Berichtszeitraum der Fall.

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

#### **Bewertungsrisiken**

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

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

#### **Wertänderungsrisiken**

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

#### **Operationelle Risiken**

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

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

#### **Pandemierisiko**

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

#### **Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Auslands-Immobilienfonds**

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

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

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

### Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	mittel
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	nicht vorhanden
Immobilienrisiken	mittel
Portfoliostrategierisiken	mittel
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Anteilscheinrückgaberrisiko	gering
Risiko Verlust des steuerlichen Status	eingetreten <sup>24</sup>

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

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

<sup>24</sup> Mit der Einstellung der Ausgabe weiterer Anteile zum 14. Oktober 2022.

**Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013<sup>25</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.

München, den 13. Dezember 2022

Mit freundlicher Empfehlung

BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH

Die Geschäftsführung



Claus P. Thomas  
Vorsitzender



Isabella Chacón Troidl



Dr. Nicole Arnold

<sup>25</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.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Renditen, Bewertung und Vermietung

### RENDITEKENNZAHLEN ZUM 30.9.2022 IN PROZENT

	Deutschland	Gesamt
<b>I. Immobilienrendite<sup>8</sup></b>		
Bruttoertrag <sup>1</sup>	3,8	3,8
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-0,3	-0,3
Nettoertrag <sup>1</sup>	3,5	3,5
Wertänderungen <sup>1</sup>	-0,5	-0,5
Ertragsteuern <sup>1</sup>	-0,1	-0,1
Latente Steuern <sup>1</sup>	0,0	0,0
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand <sup>1</sup>	2,9	2,9
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand <sup>2</sup>	3,4	3,4
Währungsänderung <sup>2</sup>	0,0	0,0
Immobilienrendite <sup>3</sup>	3,4	3,4 <sup>6</sup>
<b>II. Liquiditätsrendite<sup>4,8</sup></b>		-0,5 <sup>7</sup>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds<sup>5,8</sup></b>		
Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten		2,6
TER (Total Expense Ratio) <sup>5</sup>		1,09
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten		1,5
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds<sup>5,9</sup></b>		
Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten		1,5

<sup>1</sup> Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen (Direktanlage).

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen (Direktanlage).

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen (Direktanlage) + Immobiliengesellschaften.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

<sup>6</sup> Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Immobilienanteil (insgesamt) von 79,3 % des Fondsvermögens.

<sup>7</sup> Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 20,7 % des Fondsvermögens.

<sup>8</sup> ROI -Methode = Return on investment (kapitalgewichtete Messung der Performance).

<sup>9</sup> BVI-Methode (zeitgewichtete Messung der Performance).

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Renditen, Bewertung und Vermietung

### KAPITALINFORMATIONEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021/22 IN MIO. EUR (DURCHSCHNITTSZAHLEN)

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	26,5
Liquidität	5,0
Kreditvolumen	7,4
<b>Fondsvolumen (netto)</b>	<b>24,1</b>

### STICHTAGSBEZOGENE WERTÄNDERUNGEN ZUM 30.09.2022 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	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0
<b>Wertänderungen insgesamt</b>	<b>0,0</b>

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Renditen, Bewertung und Vermietung

### ENTWICKLUNG DER KENNZAHLEN JEWEILS ZUM 30.09. (VERGLEICHENDE ÜBERSICHT)

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

### JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 30.09.2022 IN PROZENT

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



# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Renditen, Bewertung und Vermietung

### RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN<sup>1</sup> ZUM 30.09.2022 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 30.09.2022 IN PROZENT

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

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

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Vermögensübersicht

### VERMÖGENSÜBERSICHT ZUM 30.09.2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke		26.450.000,00	108,24
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben		4.525.777,07	18,52
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	33.716,39		0,14
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.036.858,91		4,24
Zwischensumme		1.070.575,30	4,38
Summe Vermögensgegenstände		32.046.352,37	131,14
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	7.370.000,00		30,16
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	18.750,00		0,08
3. anderen Gründen	43.922,98		0,18
Zwischensumme		7.432.672,98	30,42
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>177.085,69</b>	<b>0,72</b>
Summe Schulden		7.609.758,67	31,14
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>24.436.593,70</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert		25,92	
Umlaufende Anteile (Stück)		942.595,721	

#### Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 45

##### 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 2022.  
**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 2021 bis 30. September 2022.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Vermögensaufstellung Teil I

### IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30.09.2022

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>	51
1. Gutachter / 2. Gutachter in Jahren	51 / 51
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>	26.450.000,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	26.400.000,00 / 26.500.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	18,66
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	1.329.074,27
davon Gebühren und Steuern	1.003.899,26
davon sonstige Kosten	325.175,01
im Geschäftsjahr abgeschrieben	133.992,34
noch zur Abschreibung verbleibend	1.036.858,91
Fremdfinanzierung in EUR	7.370.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	27,86
<b>Vermietungsinformationen</b>	
Leerstandsquote in %	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren <sup>2</sup>	17,8
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 30.09.2022

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke		26.450.000,00	108,24
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben		4.525.777,07	18,52
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	33.716,39		0,14
(davon Betriebskostenvorlagen	21.147,87		0,09)
(davon Mietforderungen	12.568,52		0,05)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.036.858,91		4,24
Zwischensumme		1.070.575,30	4,38
Summe Vermögensgegenstände		32.046.352,37	131,14
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	7.370.000,00		30,16
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	18.750,00		0,08
3. anderen Gründen	43.922,98		0,18
(davon für Verwaltungsgebühren	27.417,00		0,11)
(davon abzuführende Umsatzsteuern	16.505,98		0,07)
Zwischensumme		7.432.672,98	30,42
<b>II. Rückstellungen</b>		177.085,69	0,72
Summe Schulden		7.609.758,67	31,14
<b>C. Fondsvermögen</b>			
		<b>24.436.593,70</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert		25,92	
Umlaufende Anteile (Stück)		942.595,721	

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

---

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### **ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30.09.2022**

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021/2022 um 0,6 Mio. EUR auf 24,4 Mio. EUR.

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

Die Bankguthaben reduzierten sich um 0,3 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR bzw. 18,5% des Fondsvermögens.

1,2 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 34 TEUR. Sie enthalten 21 TEUR noch abzurechnende Betriebskosten und 13 TEUR Mietforderungen. Der Ausweis von 1,0 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 19 TEUR betrifft ebenfalls das Hotel in München.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen bestehen im Wesentlichen aus 27 TEUR für Verwaltungsgebühren und aus 17 TEUR für abzuführende Umsatzsteuern.

Rückstellungen bestehen mit 41 TEUR für Gebäudeinstandhaltung, mit 74 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge, mit 28 TEUR für Prüfungskosten und mit 35 TEUR für Beratungskosten.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

### ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG VOM 01.10.2021 BIS 30.09.2022

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon aus Negativzinsen)		- 22.658,90	
2. Erträge aus Immobilien		1.012.176,00	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>989.517,10</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			
1. a) davon Betriebskosten	6.125,03		
1. b) davon Instandhaltungskosten	50.000,00		
1. c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	31.318,27		
		87.443,30	
2. Inländische Steuern		35.508,93	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		96.547,00	
4. Verwaltungsvergütung		130.000,00	
5. Verwahrstellenvergütung		9.103,00	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		60.059,51	
7. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten externe Bewerter)		63.384,08	
		16.960,00	
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>482.045,82</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>507.471,28</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			3.304,53
<b>IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>510.775,81</b>
<b>V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>0,00</b>
<b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>510.775,81</b>

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

---

## Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

Die Negativverzinsung führte zu negativen Zinserträgen in Höhe von 23 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr 2021/2022 auf 1.012 TEUR.

Nicht umlagefähige Betriebskosten sind in Höhe von 6 TEUR angefallen. Die Instandhaltungskosten belaufen sich auf 50 TEUR. Für die Immobilienverwaltung entstanden Aufwendungen in Höhe von 31 TEUR.

Inländische Steuern sind mit 36 TEUR in Form von Körperschaftsteuer auf die im Inland erzielten Immobilienerträge angefallen.

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

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 70 TEUR für den Jahresbericht und für die Prüfung des Fonds angefallen.

In den sonstigen Aufwendungen sind 17 TEUR an Sachverständigenkosten für die Bewertung der Immobilie enthalten.

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 507 TEUR und der Ertragsausgleich von 3 EUR führen zum realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 511 TEUR.

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

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

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses von 0 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 511 TEUR.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Verwendungsrechnung

### VERWENDUNGSRECHNUNG

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	242.455,82	0,26
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	510.775,81	0,54
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	50.600,00	0,05
2. Vortrag auf neue Rechnung	278.463,56	0,30
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	424.168,07	0,45

<sup>1</sup> Basis: 942.595,721 ausgegebene Anteile.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Der Vortrag des Vorjahres wurde gemäß der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung mit 0,26 EUR/Anteil übernommen. Aus dem Vortrag von 242 TEUR und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 511 TEUR werden nach Abzug von 51 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 278 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 15. Dezember 2022 werden an die Anleger 424 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 0,45 EUR.



# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Entwicklung des Fondsvermögens

### ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 01.10.2021 BIS 30.09.2022

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>23.840.881,83</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 277.791,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	- 276.943,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	- 847,20	
2. Mittelzufluss (netto)		500.023,93
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	500.023,93	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		- 3.304,53
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		- 133.992,34
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		510.775,81
davon nicht realisierte Gewinne	0,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>24.436.593,70</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 1a): Es handelt sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe Seite 50 „Verwendungsrechnung“ des Vorjahres).
- zu 1b): Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rücknahmen zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil.
- zu 2): Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften beziehungsweise der zurückgenommenen Anteile.
- zu 3): Im Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um die Ertragsausgleichsbeträge korrigiert und damit auf die Vermögensveränderung im Geschäftsjahr reduziert.
- zu 4): Hier werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- Zu 5): Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

---

## ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

## **SONSTIGE ANGABEN**

Anteilwert der Anteilklasse P:	25,92 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile der Anteilklasse P:	942.595,721 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.

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

---

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

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

## **Anschaffungsnebenkosten**

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

## **Verbindlichkeiten**

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

## **Rückstellungen**

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

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

## **Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände**

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

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

Weitergehende Ausführungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

## ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021/2022: 1,09 %  
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, 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 Geschäftsjahr sind keine sonstigen Erträge angefallen.

## **ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR 2021**

Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung:	10.326 TEUR
davon feste Vergütung:	7.972 TEUR
davon variable Vergütung:	2.354 TEUR
Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	2.519 TEUR
davon Führungskräfte:	1.647 TEUR
davon andere Risktaker:	872 TEUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	83
Höhe des gezahlten Carried Interest:	0,00 EUR

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

Es wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

## **ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN**

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

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

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

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

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

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

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

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

---

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

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

### **Immobilienrisiken**

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, 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:

112,6%



Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	131,1%

München, den 13. Dezember 2022  
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH  
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas  
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Dr. 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 Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022, der vergleichenden Übersicht über die Zeit seit der Auflegung 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 Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung 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

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen 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 13. Dezember 2022

**Deutsche Baurevision GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Albert Dirnaichner  
Wirtschaftsprüfer

Kai Cullmann  
Wirtschaftsprüfer

# STEUERLICHE HINWEISE

---

## STEUERLICHE HINWEISE FÜR DEN BNP PARIBAS MACSTONE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 0,45 EUR je Anteil erfolgt am 15. Dezember 2022.

Mit der Einstellung der Ausgabe weiterer Anteile zum 14. Oktober 2022 kann das Sondervermögen BNP Paribas MacStone die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG für einen Auslands-Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, da bereits jetzt (und auch bis zum Ende der 4-Jahre-Anlaufzeit) weniger als 50 Prozent des Fondsvermögens in Auslandsimmobilien angelegt werden. Der für einen Auslandsimmobilienfonds vorgesehene Teilfreistellungssatz i. H. v. 80 Prozent ist somit von Anfang an nicht anwendbar und muss rückwirkend auf den niedrigeren Teilfreistellungssatz i. H. v. 60 Prozent korrigiert werden, da der Fonds lediglich die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds erfüllt.

### Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

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

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 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 unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

### **Vorabpauschale**

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

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

# STEUERLICHE HINWEISE

## STEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG ZUM 15. DEZEMBER 2022

	Für Anteile im Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger EUR
Ausschüttung je Anteil	0,4500	0,4500	0,4500
Davon steuerfreier Anteil 60 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG)	0,2700	0,2700 <sup>1</sup>	0,2700 <sup>1</sup>
steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,1800	0,1800	0,1800

### Hinweis:

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Erträge steuerfrei.

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

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge	EUR/Anteil
Bemessungsgrundlage	0,1800
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0450

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

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

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

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, beträgt am 3. Januar 2022 -0,05 Prozent.

Ergebnis: Für 2022 bzw. zum 2. Januar 2022 ist aufgrund des negativen Basiszinses keine Vorabpauschale anzusetzen.



## ANLAGEERFOLG

	Rücknahmepreis zum 30.09. je Anteil EUR	Ausgeschütteter Betrag je Anteil EUR	Anlageerfolg <sup>1</sup> des Geschäftsjahres in %
2020 <sup>2</sup>	25,47	0,04	1,9
2020 / 2021	25,83	0,30	1,6
2021 / 2022	25,92	0,45	1,5

<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.

# 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 31.12.2021: 5.500 TEUR

**Haftendes Eigenkapital**  
am 31.12.2021: 9.617 TEUR

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

## **AUFSICHTSRAT**

**Nathalie Charles, Vorsitzende,**  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Boulogne Billancourt Cedex / Frankreich

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

**Nicolas Becker,**  
BNP Paribas Real Estate SAS,  
Boulogne Billancourt Cedex / Frankreich

**Alexander Klein,**  
Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate,  
Property Development & Services GmbH,  
Frankfurt am Main

**Dr. Carsten Loll,**  
Rechtsanwalt,  
München

**Thomas Schmengler,**  
Diplom-Kaufmann,  
Nackenheim

## EXTERNE BEWERTER

### **Stephan Zehnter,**

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

### **Uwe Ditt,**

Betriebswirt BdH,  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
Mainz

### **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 Boulogne Billancourt Cedex/ Frank-  
reich

### **Ärzteversorgung Westfalen-Lippe,**

Sitz Münster

## ABSCHLUSSPRÜFER

### **Deutsche Baurevision GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
München

## VERWAHRSTELLE

### **BNP Paribas S.A.**

#### **Geschäftsbereich Securities Services,**

Zweigniederlassung Deutschland  
Senckenberganlage 19,  
60325 Frankfurt am Main

### **Registergericht**

Frankfurt am Main HRB 40950

### **Gezeichnetes und eingezahltes Kapital**

am 31.12.2021: 108,97 Mio. EUR

### **Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG**

am 31.12.2021: 1.882 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.