

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31.03.2022

**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: 31.03.2021	Stand: 31.03.2022
Fondsvermögen in Mio. EUR	23,0	24,1
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	0,4	0,4
Anlageerfolg <sup>1</sup> im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres in %	0,6	0,7
Anlageerfolg <sup>1</sup> 1 Jahr in %	-	1,6
Anlageerfolg <sup>1</sup> seit Fondsaufgabe am 08.06.2020 in %	2,5	4,2
Rücknahmepreis/Anteilwert für Anteilklasse P in EUR	25,58	25,70
Ausgabepreis für Anteilklasse P in EUR	26,86	26,99
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**

Anlagestrategie und Anlegerstruktur	5
Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten	7
Wirtschaftsumfeld	10
Kapital- und Investmentmarkt	12
Vermietungsmärkte	15
Zahlen, Daten und Fakten – Kurzübersicht	18
Rendite und Ausschüttungen	19
Immobilien-Portfolio-Management	20
Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement	23
Risikomanagement und -situation	26
Ausblick	34

## **ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN**

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

## **GREMIEN**

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

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

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

auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des BNP Paribas MacStone in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2021 bis zum 31. März 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 31. März 2022 flossen dem Fonds (Anteilscheinklasse P) Netto-Mittel in Höhe von insgesamt 387.959,68 EUR zu.

Während des Berichtszeitraums tätigte der Fonds keine weiteren Ankäufe.



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

## **ANLAGESTRATEGIE UND ANLEGERSTRUKTUR**

### **Anlagestrategie**

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

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

Insgesamt verfolgt der Fonds eine konservative Anlagestrategie, die darauf ausgerichtet ist, Vermietungs- bzw. Nachvermietungsrisiken zu begrenzen und nachhaltige Immobilienwerte zu generieren. Dies wird neben dem Fokus auf Megatrends auch durch eine selektive Objektauswahl sichergestellt, die kaufmännische und technische Themen umfassend berücksichtigt.

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

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

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

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

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

Im aktuellen Zinsumfeld wird zudem der Fokus auf die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens gelegt, da während der Aufbauphase des Fonds das Fondswachstum nicht durch etwaige „Cash Call/Cash Stop“-Mechanismen behindert werden soll.

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

### **Fokus auf strukturelle Trends**

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

### **Anlegerstruktur**

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

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

## 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 eine verantwortungsvolle Unternehmensführung gehören ebenfalls dazu.

ESG steht für drei Aspekte der Nachhaltigkeit:

E „Environment“, d. h. Umweltaspekte

S „Social“, d. h. soziale Aspekte

G „Governance“, d. h. Aspekte der Unternehmensführung

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

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

Um eine möglichst lange Werterhaltung, Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit der Vermögenswerte des Fonds zu gewährleisten, wurde zusätzlich neben der Einhaltung der Kriterien aus der EU-Verordnung beschlossen, dass der BNP Paribas MacStone im Rahmen der ohnehin durch die BNP Paribas-Gruppe sehr intensiv forcierten ESG- und CSR (Corporate Social Responsibility)-Ausrichtung diesen immer mehr an Bedeutung gewinnenden Themen Rechnung trägt, zumal nachhaltige Investitionen zu einem gesellschaftlichen Bewusstseinswandel, zu mehr globaler Verantwortung und somit auch zu einem verstärkten Klimaschutz beitragen. Wir verfolgen das Ziel, die Umwelt-, Sozial- und Governance-Performance und andere damit verbundene Aspekte der realen Vermögenswerte des Fonds zu bewerten. Dies kann nur mit einer definierten Strategie und entsprechenden Aktionsplänen für jeden Vermögenswert erreicht werden.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

Unser Ansatz bringt Energieeffizienz, eine effektive technische Ausstattung, die Verwendung umweltfreundlicher Ressourcen, Materialien und Produkte sowie gesundheitsrelevante Aspekte in Einklang.

Ökologische, soziale und Governance-Aspekte werden eine wesentliche Grundlage für Investitionsentscheidungen darstellen.

Durch effektives Management bieten nachhaltige Investitionen ein hohes Renditepotenzial. Zudem werden die Voraussetzungen für verantwortungsvolles Investieren erfüllt.

Die Steigerung der Energieeffizienz, die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und die Schonung von Ressourcen sind entscheidende Nachhaltigkeitsaspekte. Aus diesem Grund wurden für den BNP Paribas MacStone wesentliche Komponenten einer integrierten Qualitäts- und Nachhaltigkeitssicherung definiert. Dabei liegt der Fokus auf der Optimierung und Dokumentation der ökologischen Leistungskennzahlen des Immobilienportfolios:

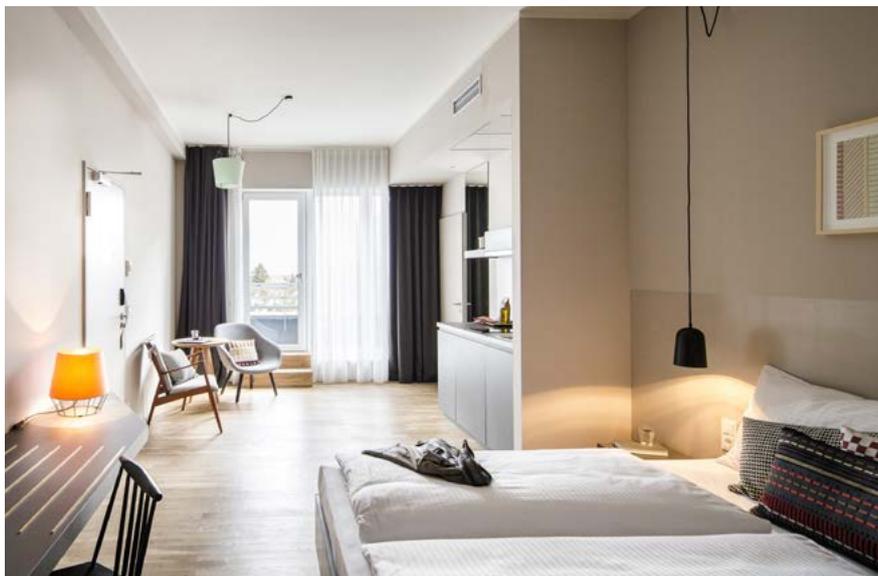
1. Energiemanagement
  - Standardisierte Erfassung der baulichen Eigenschaften (u. a. Energie-, Wasserverbrauchs- und Abfallerzeugungswerte) als Entscheidungsgrundlage für ein aktives Asset Management. Dabei geht es um ein konsequentes systematisches Energie-Monitoring und -Controlling inklusive Schwachstellenanalysen;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

Bereits im Ankaufsprozess wird eine Energie- und Klima-Due-Diligence (Sustainable Investment Check inkl. energetischer Analyse/Möglichkeiten der energetischen Aufwertung von Gebäuden) und dann fortlaufend ein umfassendes Energiecontrolling durchgeführt, auf dessen Basis geeignete Optimierungsmaßnahmen entwickelt werden, um den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaften zu optimieren. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt dann in Abhängigkeit vom Lebenszyklus der Immobilien und Wirtschaftlichkeitsaspekten.

Ein weiteres wichtiges Thema innerhalb der ESG-Strategie ist die soziale Ausrichtung des Fonds. Das Wohlbefinden der Menschen, ein offener und transparenter Austausch sowie eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ist essentiell. Soziale Kriterien gelten für Geschäftsbeziehungen und können zu einem umweltbewussteren und verantwortungsvolleren Verhalten in Bezug auf nachhaltige Mobilität führen. Aus diesem Grund wird der aktive Dialog mit allen relevanten Gruppen angestrebt.

Das Fondsmanagement hat sich verpflichtet, einen Beitrag zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigen Wirtschaft zu leisten und ist der festen Überzeugung, dass der Fonds gut positioniert ist, um eine wesentliche Steigerung der Energieeffizienz zu erzielen. Aus Sicht des Fondsmanagements wird der ESG-Ansatz von BNP Paribas MacStone, der auf eine langfristig nachhaltige Wertschöpfung unter Berücksichtigung der ESG-Aspekte auf allen Ebenen (Konzern-, Produkt- und Vermögensebene) abzielt, die heutigen Anforderungen in Bezug auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen effektiv erfüllen und gleichzeitig die Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienportfolios langfristig sicherstellen.

Da ESG im Immobilienbereich immer mehr an Bedeutung gewinnt, werden alle relevanten Themen in jährlich und halbjährlich veröffentlichten Fondsdokumenten transparent dargestellt.



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

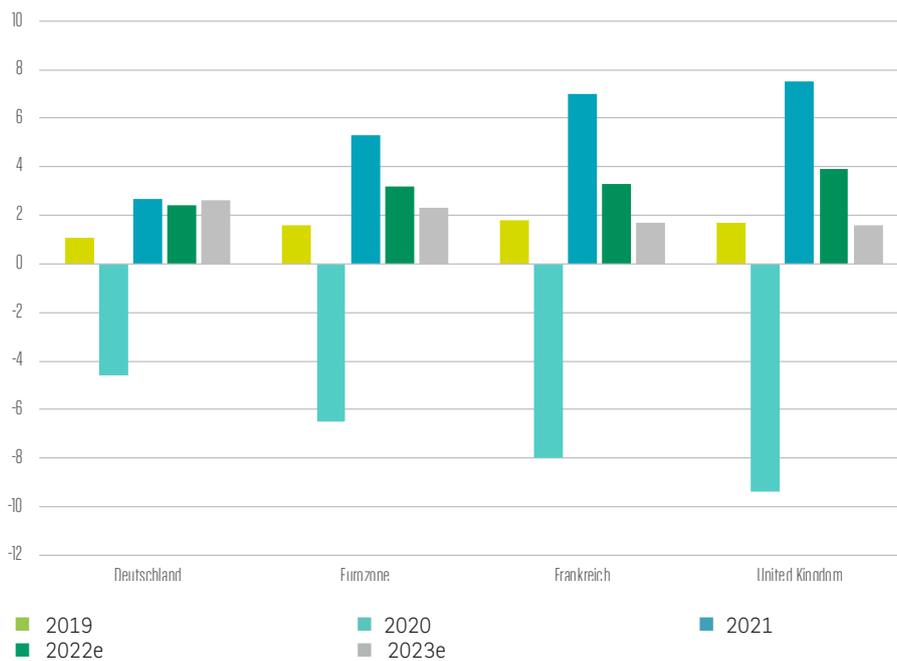
# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### WIRTSCHAFTSUMFELD

Seit Anfang 2020 sieht sich die europäische Wirtschaft mit den Herausforderungen durch die Covid-19-Pandemie und neu auftretende Virusvarianten konfrontiert. Das Auftreten der Delta-Variante im April 2021 und der Omikron-Variante im November 2021 trübte die Erholungs- und Wachstumsaussichten der europäischen Ökonomien erneut ein – insbesondere im Bereich der körpernahen Dienstleistungen – da trotz enormer Impffortschritte weitere Einschränkungen verhängt wurden. Aber auch das Wiederhochfahren der Weltwirtschaft mit Folgen für die globalen Lieferketten, Arbeitsmärkte und Energiepreise stellt eine deutliche Herausforderung dar. In der zweiten Jahreshälfte manifestierten sich im gesamten Währungsraum massive Preis-

### VERÄNDERUNG BRUTTOINLANDSPRODUKT IN %



Quelle: Consensus Forecast

anstiege, welche sich zum Jahresende noch verstärkten. So erreichte die Inflation in Deutschland im Dezember einen Höchstwert von 5,3 Prozent<sup>1</sup>. im Gesamtjahr 2021 lag sie bei 3,1 Prozent.

Ein wesentlicher Inflationstreiber sind die steigenden Energiepreise, die seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine weiter in die Höhe schießen. Aufgrund der anhaltend hohen Teuerungsraten im Frühjahr 2022 rechnet die Europäische Zentralbank für die Eurozone im Gesamtjahr 2022 mit einer Inflationsrate von 5,1 Prozent<sup>2</sup>.

Aufgrund der Folgen des Ukraine-Krieges wurde die Wachstumsprognose 2022 für Deutschland und viele andere Staaten nach unten korrigiert.

So ist laut Consensus Forecast<sup>3</sup> (der aktuelle Prognosen von über 250 anerkannten Instituten und Banken berücksichtigt) für Deutschland, nach der Rezession in 2020 (-4,6 Prozent) und einem verhaltenen Wachstum in 2021 (2,7 Prozent), für das Jahr 2022 bzw. 2023 mit einem BIP-Wachstum von 2,4 Prozent bzw. 2,6 Prozent zu rechnen. Für die Eurozone wird jeweils ein Wirtschaftswachstum von 3,2 Prozent bzw. 2,3 Prozent in den kommenden Jahren prognostiziert.

Während sich die Wachstumsaussichten weiter eintrüben, erreichte der Arbeitsmarkt zum Jahreswechsel 2021/2022 im EU-Durchschnitt (mit einer Arbeitslosenquote von 6,2 Prozent<sup>4</sup>) und in Deutschland (mit einer Arbeitslosenquote von 3,1 Prozent) bereits sein Vorkrisenniveau.

---

<sup>1</sup> Verbraucherpreisindex, Veränderung gegenüber Vorjahresmonat, Destatis  
<sup>2</sup> EZB: Macroeconomic projection 03/2022  
<sup>3</sup> Per März 2022  
<sup>4</sup> Eurostat, per Feb. 2022

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### KAPITAL- UND INVESTMENTMARKT

#### Kapitalmarkt

Nach knapp zweieinhalb Jahren notiert die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe nicht mehr im negativen Bereich. Hohe Inflationsraten und eine im Finanzmarkt für den weiteren Jahresverlauf erwartete Reaktion der Europäischen Zentralbank haben das Renditeniveau im März 2022 auf 0,64 Prozent<sup>5</sup> gehoben. Die Europäische Zentralbank hat jüngst ein Ende der Anleihekauf-Programme im Jahresverlauf angekündigt. Mittelfristig wird ein Zinsschritt nicht ausgeschlossen<sup>6</sup>.

Die britischen und US-amerikanischen Notenbanken haben bereits auf die hohen Inflationsraten reagiert: So erhöhte die Bank of England in drei Zinsschritten zwischen Dezember und März ihren Leitzins von 0,1 Prozent auf 0,75 Prozent während die US-amerikanische Federal Reserve ihre Ankaufsprogramme reduzierte und ihren Zinskorridor im März auf 0,25 – 0,50 Prozent anpasste<sup>7</sup>.

#### Investmentmarkt

Das günstige Investitionsumfeld, die hohe Marktliquidität und der weiterhin attraktive Rendite-Vorsprung gegenüber alternativen Anlageklassen verhalfen dem europäischen Immobilienmarkt in 2021 mit 259,3 Mrd. EUR zum zweithöchsten jemals erzielten Investmentumsatz. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 23,2 Prozent übertroffen und das Rekordergebnis aus dem Jahr 2019 nur um 3,6 Prozent verfehlt. Eine ähnliche Dynamik zeigt sich auf dem deutschen Investmentmarkt. Mit einem Investitionsvolumen von 64,1 Mrd. EUR wurde das Vorjahresergebnis um 7,4 Prozent übertroffen. Damit steht Deutschland weiterhin im Fokus der Investoren.

Nach wie vor vereint das Bürosegment mit 30,7 Mrd. EUR einen Großteil des Investitionsvolumens auf sich. Die wieder anziehende Investitionsdynamik in 2021 führte zu steigendem Renditedruck in allen deutschen Top-Standorten. Köln erlebte die stärkste Kompression (35 Basispunkte) gefolgt von Berlin und Düsseldorf mit je 10 Basispunkten<sup>8</sup>. Ebenfalls verzeichneten viele europäische Märkte sinkende Spitzenrenditen. So sank die Spitzenrendite in London um 25 Basispunkte, in den nordischen Hauptstädten Helsinki, Stockholm und Kopenhagen um 15 bis 25 Basispunkte und in Madrid sogar um 40 Basispunkte. In Wien, Oslo und Paris verharrten die Spitzenrenditen auf ihrem Vorjahresniveau. Im Renditevergleich sind Berlin (2,40 Prozent) und München (2,50 Prozent), gefolgt von Hamburg (2,55 Prozent) und seit dem 4. Quartal 2021 erstmals Köln (2,60 Prozent) Europas begehrteste Märkte.

---

<sup>5</sup> Zum 29.3.2022, Bundesbank  
<sup>6</sup> EZB Pressemeldung am 03.02.2022  
<sup>7</sup> FOMC Statement 16.03.2022  
<sup>8</sup> BNP Paribas RE

Die Nutzungsart Logistik verzeichnete mit 9,9 Mrd. EUR (in Deutschland) eine Steigerung des Investitionsvolumens um 25 Prozent gegenüber 2020, Gesundheitsimmobilien legten um 12 Prozent auf 4,4 Mrd. EUR zu. Beide Nutzungsarten verzeichneten eine fortschreitende Renditekompression von jeweils 50 Basispunkten über den Jahresverlauf 2021 bei aktuellen Spitzenrenditen von 3,0 Prozent bzw. 3,5 Prozent. Dieser Trend findet sich ebenfalls auf der europäischen Ebene wieder. Einige der bedeutendsten europäischen Immobilienmärkte verzeichneten Rückgänge der Spitzenrenditen im Logistiksegment von teilweise über 90 Basispunkten binnen Jahresfrist<sup>9</sup>. Die Bedeutung dieser Sektoren wird durch die Megatrends Digitalisierung und demografischer Wandel zusätzlich gestärkt.

<sup>9</sup> PMA

### RENDITEVERLAUF IN DEUTSCHLAND\* IN %



\* Durchschnitt der Top-Standorte

Quellen: BNP Paribas RE

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

Mit deutlichem Fokus auf das Lebensmittelsegment sowie umsatzstarke und gut angebundene Fachmarktzentren erzielten Einzelhandelsimmobilien ein Investitionsvolumen von 8,7 Mrd. EUR. Die Spitzenrenditen in den aktuell weniger nachgefragten 1-A-Lagen in Deutschland bewegten sich über das Jahr 2021 seitwärts bei 2,8 Prozent, wohingegen Fachmarktzentren eine erneute Renditekompression von 50 Basispunkten auf aktuell 3,5 Prozent in der Spitze verzeichneten<sup>10</sup>.

Deutsche Hotelimmobilien erzielten zwar eine Steigerung des Investitionsvolumens um 15 Prozent gegenüber 2020 auf aktuell 2,5 Mrd. EUR, liegen jedoch weiterhin deutlich (-25 Prozent) unter dem langfristigen Mittel. Im Schlussquartal 2021 war eine bedeutende Verbesserung der Investorenstimmung im Hotelsegment festzustellen. So wurde mit einem Investitionsvolumen von 1 Mrd. EUR das beste Quartalsergebnis seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie erzielt.

<sup>10</sup> BNP Paribas RE



Bold Hotel, München

© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

## VERMIETUNGSMÄRKTE

### Büro

Die deutschen Top-Standorte verzeichneten in 2021 gegenüber dem Vorjahr wieder deutliche Zugewinne. Insbesondere Köln und Berlin profitierten von einem Rekord-Schlussquartal. Viele Märkte, darunter Berlin, Paris, Brüssel, Mailand und Barcelona, konnten nach dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 wieder an das Vorkrisenniveau (Durchschnitt 2013 – 2018) anschließen, was insbesondere auf die expandierende Gesamtwirtschaft zurückzuführen ist.<sup>11</sup> Aber auch die deutschen B-Städte verzeichneten wieder einen Anstieg der Vermietungsnachfrage.

Aufgrund der Stimmungsaufhellung auf den Vermietungsmärkten ist eine Verlangsamung des Leerstandsanstiegs in Europa zu beobachten. Begehrte Märkte wie Hamburg, Amsterdam und Wien verzeichnen zum Jahresende 2021 sogar Leerstandsdaten unterhalb des Vorkrisenniveaus aus 2019<sup>12</sup>.

Trotz eines weiteren Anstiegs in 2021 bleibt Berlin mit 3,36 Prozent (+186 BP gegenüber 2019) europaweit der Markt mit dem niedrigsten Leerstand – gefolgt von Köln (3,56 Prozent, +76 BP) und München (4,27 Prozent, +187 BP). Die Anstiege der Leerstandsdaten in London (7,90 Prozent, +222 BP) und Paris (8,50 Prozent, +356 BP) in den letzten zwei Jahren fallen höher aus.

Die Spitzenmieten legten in 2021 in den meisten europäischen Metropolen zu, wobei die Steigerungen überwiegend im 2. Halbjahr 2021 erzielt wurden. Seit Ausbruch der Pandemie verzeichneten München (+8,9 Prozent), Berlin (+7,5 Prozent), Hamburg (+6,5 Prozent) und Paris (+5,7 Prozent) die stärksten Anstiege der Spitzenmieten.

### Einzelhandel

Der Flächenumsatz in deutschen Innenstadtlagen in 2021 erlebte mit knappen 464.000 m<sup>2</sup> eine moderate Erholung im Vergleich zum Krisenjahr (+12 Prozent). Die Vermietungsleistung liegt jedoch noch knapp ein Viertel unter dem Vorkrisenniveau von 2019.

Das Ergebnis wurde von der Lockerung pandemiebedingter Infektionsschutzmaßnahmen begünstigt. Die teils rasche Erholung der Passantenfrequenz in den Innenstädten bei sich verbessernden Rahmenbedingungen zeigt die weiterhin vorhandene Attraktivität vieler Spitzenlagen.

<sup>11</sup> BNP Paribas RE  
<sup>12</sup> BNP Paribas RE

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### Logistik

Das kontinuierlich steigende Investitionsvolumen bei Logistikimmobilien belegt die wachsende Bedeutung dieser Assetklasse. Hierfür entscheidend ist, dass Investoren im Laufe der Pandemie erkannt haben, dass ein anhaltend starkes Wachstum des Online-Handels, die Neuorganisation von Lieferketten aufgrund knapp werdender Vorleistungsprodukte sowie Umstrukturierungsprozesse in der Industrie einen bedeutenden Nachfrageschub für Logistikflächen bedeuten. So führte die erhöhte Nachfrage bundesweit zu einem Rekord-Flächenumsatz von 9,1 Mio. m<sup>2</sup> in 2021<sup>13</sup>. Dies entspricht einem Anstieg von über einem Drittel gegenüber dem Vorjahr. Dabei liegt der Fokus nicht nur auf den großen Verteilungszentren der Online-Händler entlang wichtiger Verkehrsadern oder E-Fulfillment-Center in Stadtrandlagen, sondern zunehmend auch auf innerstädtischen Last-Mile-Gebäude, die kurze Lieferzeiten von einem Tag bis zu wenigen Stunden ermöglichen.

Mit zu diesem Rekordergebnis beigetragen hat die Ausweitung der Neubautätigkeit, wodurch der Angebotsengpass etwas aufgelockert wurde. Die meisten Märkte sind jedoch weiterhin von Flächenknappheit geprägt.

Aufgrund der hohen Nachfrage und steigender Baukosten sind weitere Mietsteigerungen zu beobachten. Gegenüber dem Vorjahr verzeichneten in Deutschland<sup>14</sup> München (+ 7 Prozent), Hamburg (+ 4 Prozent) und Berlin (+ 4 Prozent) die stärksten Anstiege in der Spitzenmiete. In den Niederlanden<sup>15</sup> stiegen die Spitzenmieten in den Top-Märkten im Durchschnitt um 5 Prozent, in Frankreich um 6 Prozent und in Zentraleuropa sogar um 7 Prozent. Die Durchschnittsmieten an den einzelnen Standorten erzielten teilweise sogar ein noch stärkeres Wachstum.

---

<sup>13</sup> BNP Paribas RE  
<sup>14</sup> BNP Paribas RE  
<sup>15</sup> PMA

## Hotel

Das weiterhin zurückhaltende Investoreninteresse an Hotels verdeutlicht die Unsicherheiten, mit denen die Branche konfrontiert ist. Erste Anzeichen einer langsamen Erholung beobachten wir bei den Übernachtungszahlen<sup>16</sup> und bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung<sup>17</sup> in Deutschland. Während die Übernachtungen zwischen August und November 2021 das Niveau aus 2019 fast wieder erreicht haben, konnte die Auslastung gegenüber 2020 in diesem Zeitraum um mehr als 10 Prozent gesteigert werden. Im Vergleich der Reiseziele zeigt sich, dass die Übernachtungszahlen in Urlaubsgebieten wie Nord- und Ostsee seit 2019 kontinuierlich steigen, wohingegen sie in deutschen A- und B-Städten weiterhin unter dem Niveau aus 2019 liegen.

Mit dem Wegfall der meisten Corona-Beschränkungen wird mit einer Erholung des Reiseverkehrs gerechnet.

<sup>16</sup> Destatis  
<sup>17</sup> BNP Paribas RE



© Claus Brechenmacher & Reiner Baumann Photography

Bold Hotel, München

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

#### Kurzübersicht

- Der offizielle Vertrieb des Fonds begann mit Auflage des Fonds am 8. Juni 2020.
- Die Wertentwicklung erreichte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022 ein Plus von 0,7 Prozent. Der Fonds weist seit Auflage am 8. Juni 2020 eine positive Wertentwicklung von 4,2 Prozent auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 2,3 Prozent (Berechnung nach BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).
- Zum Stichtag waren 938.251,128 Anteile der Anteilklasse P im Umlauf. Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. März 2022 des BNP Paribas MacStone belief sich auf 24,1 Mio. EUR.
- 388 TEUR wurden von Anlegern im Geschäftsjahr 2021/2022 in Anteilscheine investiert.
- Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) belief sich am Stichtag 31. März 2022 auf 32,7 Mio. EUR.
- Zum 31. März 2022 verfügte der Fonds über eine Liquidität von 5,1 Mio. EUR. Die Brutto-Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen liegt bei 21,2 Prozent

## RENDITE UND AUSSCHÜTTUNGEN

### Rendite<sup>18</sup>

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 ist der Anteilpreis der Anteilklasse P unter der Berücksichtigung der Ausschüttung von 25,83 EUR auf 25,70 EUR gesunken. Seit Auflage der Anteilklasse P am 8. Juni 2020 stieg der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 25,70 EUR.<sup>19</sup> Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.

Ursächlich für den Anteilspreis ist der Verkehrswert der Liegenschaft, der durch die turnusmäßigen Nachbewertungen mit einer nur geringen altersbedingten Wertänderung bestätigt wurde.<sup>20</sup>

Seit Auflage des Fonds verzeichnete die Anteilklasse ein positives Anlageergebnis.

### Ausschüttungen

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgte am 15. Dezember 2021. Sie betrug 0,30 EUR je Anteil.

<sup>18</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>19</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>20</sup> Für den Zeitraum von maximal drei Monaten ab Erwerb kann der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes angesetzt werden (Anmerkung: Im konkreten Fall des Bold-Hotel wurde seit Erwerb immer der Verkehrswert angesetzt).

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

### IMMOBILIEN-PORTFOLIO-MANAGEMENT

#### Käufe und Verkäufe von Immobilien

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

#### Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag befand sich eine Immobilie im Bestand des Sondervermögens.

#### Bestandsimmobilien

In dem einzigen in Deutschland gelegenen Fondsobjekt spiegelt sich die Anlagestrategie des Fonds in Bezug auf Nutzungsart (Hotel) sowie den Megatrends (Veränderte Lebensstile) vollständig wider. Das Objekt bietet nachhaltig stabile Ertragsaussichten durch eine langfristig ausgelegte Ertragsstrategie auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrages bei geringem Risiko. Dies ermöglicht eine Stabilisierung des Portfolios über Marktschwankungen hinweg. Mittelfristig wird sich der Hotelsektor wieder zu einem stabilen und ertragsstarken Immobiliensektor entwickeln.

#### Eckdaten

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

### Vermietungssituation

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

Im Berichtszeitraum befand sich eine Liegenschaft im Fondsbestand. 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>21</sup>	100%
Laufzeit der Mietverträge	20 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge <sup>22</sup>	18 Jahre

### Ausbau des Immobilienportfolios

Aufgrund der spürbaren Auswirkungen der Pandemie auf den Vertrieb der Fondsan-teile wurden keine weiteren Investitionen getätigt.

Sobald die Wirtschaftsaktivität nach der Aufhebung des harten Lockdowns wieder an Dynamik gewinnt und die Auswirkungen der Pandemie besser absehbar sind, werden nach Einschätzung des Fondsmanagements auch die Vertriebsaktivitäten an Fahrt aufnehmen und dadurch weitere strategieadäquate Liegenschaften für den Ausbau und die weitere Diversifikation des Immobilienportfolios zugekauft werden können. Hierbei wird jedoch mit der weiter gebotenen Vorsicht vorgegangen.

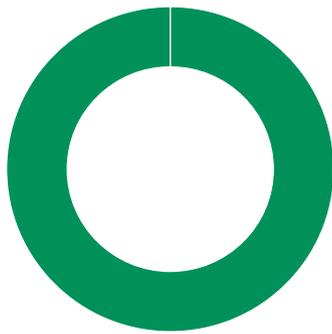
Günstige Neuerwerbe wirken sich aufgrund des aktuell geringen Immobilienbestands positiv auf das Portfolio des BNP Paribas MacStone aus. Darüber hinaus verfügt der Fonds über keine Altlasten durch ältere, nicht mehr marktgerechte Bestandsobjekte.

<sup>21</sup> auf Basis der Bruttosollmiete.  
<sup>22</sup> Vertragliche Mieten ohne Sonderkündigungsrechte.

# TÄTIGKEITSBERICHT

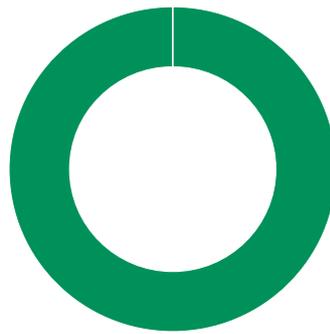
## Bericht des Fondsmanagements

**NUTZUNGSART  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN  
(GUTACHTERLICHER ROHERTRAG)  
ZUM 31. MÄRZ 2022**



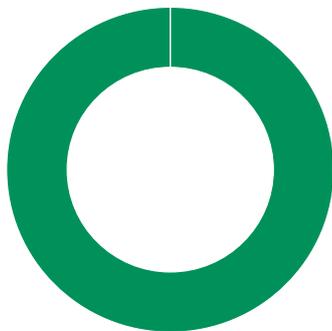
■ Hotel, 100%

**WIRTSCHAFTLICHE  
ALTERSSTRUKTUR DER  
FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE  
NACH VERKEHRSWERTEN\*  
ZUM 31. MÄRZ 2022**



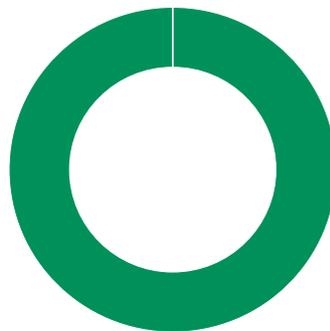
■ 5 - 10 Jahre, 100%

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
VERKEHRSWERTEN\*  
ZUM 31. MÄRZ 2022**



■ Deutschland, 100%

**GRÖSSENKLASSEN  
DER FONDSIMMOBILIEN DES  
BNP PARIBAS MACSTONE NACH  
HÖHE DER VERKEHRSWERTE\*  
ZUM 31. MÄRZ 2022**



■ 1 Immobilie, 25-50 Mio. EUR, 100 %

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

## KREDIT-, WÄHRUNGS- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

### Kreditmanagement

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

Für den BNP Paribas MacStone wird ein konservatives Kreditmanagement mit einer Fremdkapitalaufnahme von mittelfristig ca. 25 Prozent des Immobilienvermögens angestrebt. Dies dient u. a. der positiven Renditeentwicklung des Fonds.

Im Berichtszeitraum wurde kein weiteres Darlehen im Fonds abgeschlossen.

### Gesamtübersicht der Kredite zum 31. März 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 31. März 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>

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### **Währungsmanagement**

Fremdwährungsrisiken neben dem Euro sollen minimiert werden. Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen soll weitestgehend abgesichert werden. So soll bei Liegenschaften, die in Nicht-Euro-Ländern liegen, durch Aufnahme von Immobilienkrediten in der entsprechenden Währung das Risiko minimiert werden. Die Absicherung der verbleibenden Fremdwährungspositionen soll insbesondere über Devisentermingeschäfte erfolgen.

Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

### **Liquiditätsmanagement**

Analog der Immobilienanlagen soll auch die Anlage der liquiden Mittel unter bestmöglicher Absicherung erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die liquiden Mittel in Bankguthaben und Festgeldern bei bonitätsstarken Bankinstituten zu halten. Zudem wird darauf geachtet, dass eine angemessene Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fonds und für mögliche Anteilscheinrücknahmen vorgehalten wird, wobei sich die Anleger des BNP Paribas MacStone derzeit noch in der rechtlichen Haltefrist für Rückgaben gemäß § 255 Abs. 3 und 4 KAGB befinden. Die ersten Rückgaben sind daher erst unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 12 Monaten frühestens ab dem 2. Halbjahr 2022 möglich.

Die darüber hinaus vorhandene Liquidität soll möglichst zeitnah in Liegenschaften investiert werden.

Am Berichtsstichtag 31. März 2022 verfügte der BNP Paribas MacStone über eine Brutto-Liquidität von 5.108.169,13 EUR. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 21,18 Prozent des Netto-Fondsvermögens.

Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Das in der Vermögensaufstellung Teil II zum 31. März 2022 mit dem Bestand der Bankguthaben auf Seite 40 dieses Halbjahresberichtes aufgeführte Bankguthaben setzt sich hauptsächlich zusammen aus der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität von 5 Prozent des Brutto-Fondsvermögens, den aus Grundstückskäufen noch nicht vollständig geleisteten Verbindlichkeiten sowie den Mittelzuflüssen und den laufenden Mieterträgen.

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

### **Mittelzuflüsse und Netto-Fondsvermögen**

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

Im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2021/22 verzeichnete der BNP Paribas MacStone daher nur einen geringen Netto-Mittelzufluss von 387.959,68 EUR.

Sobald pandemiebedingt der persönliche Kontakt vor Ort wieder möglich ist, werden die persönlichen Gespräche mit potenziellen Vertriebspartnern zur Anwerbung neuer Mittel wieder verstärkt aufgenommen. Erste Anzeichen sind bereits sichtbar.

Zum 31. März 2022 betrug das Netto-Fondsvermögen 24.114.730,96 EUR und der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) 32.693.962,51 EUR.

### **Anlagegeschäfte**

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

### **Wertentwicklung<sup>23</sup>**

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 ist der Anteilpreis der Anteilklasse P unter der Berücksichtigung der Ausschüttung von 25,83 EUR auf 25,70 EUR gesunken. Seit Auflage der Anteilklasse P am 8. Juni 2020 stieg der Anteilpreis von 25,00 EUR auf 25,70 EUR.<sup>24</sup> Die Anteilklasse G ist noch nicht aufgelegt.

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

<sup>24</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### RISIKOMANAGEMENT UND -SITUATION

#### Risikomanagementsystem

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

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

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

Zusätzlich erfolgt die Überwachung der Diversifikation des Portfolios anhand der Kennzahlen zur geografischen Verteilung sowie zur Aufteilung nach Nutzungsart der Objekte des Sondervermögens. Das Monitoring der Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung gemäß der BVI-Methode<sup>25</sup> durch das Risikomanagement dient der unabhängigen Überwachung der Performance des Fonds.

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

#### **Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum**

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

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen von Investitionen in Anteilscheine, die möglicherweise zu Verlusten führen können.

Diese Risiken können auf der Liquiditäts-, Portfolio- und Fondsebene auftreten.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Risikoereignisse im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 des BNP Paribas MacStone eingegangen, wobei auch die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken berücksichtigt wird.

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

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsebene 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 ggf. durch eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt,

<sup>25</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarkt-szenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

# TÄTIGKEITSBERICHT

## Bericht des Fondsmanagements

um Ausfallrisiken zu minimieren. Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko).

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

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

Der Mietertrag aus dem Fondsobjekt in München wurde durch Mietsicherheiten mit einer Laufzeit von einem Jahr abgesichert.

### Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben zum 31. März 2022

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens	Bankguthaben in EUR
BNP Paribas S.A.	9,26	2.232.254,31
BNP Paribas Securities Services S.C.A.	3,21	773.576,83
UniCredit Bank AG	8,72	2.102.337,99
<b>Gesamt</b>	<b>21,18</b>	<b>5.108.169,13</b>

### **Marktpreisrisiken**

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

Auf aktuelle Risiken in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie wurde durch Risikoabschläge im Rahmen von zwei unabhängigen Wertgutachten entsprechend reagiert.

### **Immobilienpreisrisiken**

Der Immobilienmarkt und seine Teilmärkte unterliegen neben Marktzyklen einer Vielzahl weiterer Einflüsse, insbesondere makro- und mikroökonomischen Trends. Diese Einflussfaktoren können zur Folge haben, dass sich die Verkehrswerte der im Portfolio gehaltenen Immobilien und damit der Inventarwert des Immobilienfonds verändern. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Fondsvermögen und damit den Anteilwert. Solche Entwicklungen können positiv sein und günstige Auswirkungen auf den Immobilienfonds haben. Negative Trends hingegen stellen ein Risiko dar. Bei der Bewertung der Immobilienpreisrisiken sind grundsätzlich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte zu berücksichtigen, die derzeit noch nicht einschätzbar sind.

In den Bewertungen des ersten Fondsobjekts in München wurden Risikoabschläge für Mietausfallrisiken aufgrund der Covid-19-Pandemie vorgenommen. Der durch zwei unabhängige Bewerter zuletzt festgestellte gemittelte Wert lag leicht über dem vereinbarten Kaufpreis.

Die Fondsimmobilie in München wies zum Berichtsstichtag 31. März 2022 keinen Leerstand auf.

### **Zinsänderungsrisiken / Risiken von negativen Habenzinsen**

Diese Risiken erwachsen aus potenziellen Verschlechterungen der Vermögens- und Ertragslage durch eine Veränderung der Zinssätze, sowohl auf der Kredit- als auch Guthabenseite.

Bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds konnte der Fonds aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen (Zinsumfeld) weder Zinserträge generieren noch eine negative Verzinsung auf das Guthaben verhindern. Da die vorhandenen liquiden Mittel im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Sichteinlagen gehalten wurden, kann das Zinsänderungsrisiko als sehr moderat bezeichnet werden.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

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

### **Fremdwährungsrisiko**

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

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

### **Liquiditätsrisiken**

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände nicht liquidiert oder keine angemessenen Mittel bereitgestellt werden können. Zum anderen kann das Liquiditätsrisiko daraus resultieren, dass spezielle Marktpositionen aufgrund fehlender Markttiefe oder Marktstörungen („Marktliquiditätsrisiko“) nicht ohne wesentlich niedrigere Marktpreise glattgestellt werden können.

Am Stichtag 31. März 2022 verzeichnete der Fonds eine Liquidität in Höhe von 5.108.169,13 EUR (21,18 Prozent des Netto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel aus Vertriebsleistung in Höhe von insgesamt 387.959,68 EUR zu.

### **Anteilscheinrückgaberisiken**

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

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

Zum Stichtag lagen der Verwahrstelle Rückgaben von 47 Anteilen im Gegenwert von 1.207,90 EUR vor.

Alle Mittelzuflüsse erfolgten zwischen Auflage des Sondervermögens bis 31. März 2022 und stammen größtenteils von dem Startinvestor.

### **Portfoliostrategierisiken**

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

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

### **Objektrisiken**

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

### **Vermietungsrisiken**

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

Mit dem Mieter des ersten Fondsobjektes wurde ein langfristiger Mietvertrag geschlossen. Aufgrund der finanziellen Stabilität des Mieters flossen dem Fonds die vereinbarten Mietzahlungen vollständig zu, es gab keine aus Covid-19 resultierenden Mietstundungs- oder Mietreduzierungsvereinbarungen. Die Ertragsstabilität 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 dem zeitlichen Anfall (z. B. bei Neuvermietung) der notwendigen Maßnahmen. Das Risiko besteht darin, dass zum einen durch eine falsch eingeschätzte Höhe der anfallenden Kosten erhöhte Bewirtschaftungskosten entstehen und die Kosten- und Ertragsituation des Sondervermögens negativ beeinflusst wird. Zum anderen führt eine unterlassene Instandhaltung zu einer Verringerung der Attraktivität der Immobilie, die unter Umständen eine Wertminderung nach sich zieht und bis zur Unmöglichkeit der Nutzbarkeit führen kann. Generell werden die Instandhaltungskosten pro Objekt am Anfang eines Wirtschaftsjahres budgetiert und unterjährig durch eine Budgetüberwachung einer permanenten Kontrolle unterzogen, was auch im Berichtszeitraum nach dem Erwerb des ersten Fondsobjektes der Fall war.

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

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### **Bewertungsrisiken**

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

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

### **Wertänderungsrisiken**

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

### **Operationelle Risiken**

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

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

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

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

Durch den Erwerb einer in Deutschland gelegenen Immobilie als derzeit einzige Fondsliegenschaft wurde der für eine höhere steuerliche Freistellung notwendige Wert unterschritten. Für die Erreichung der notwendigen Werte gibt der Gesetzgeber einen Zeitrahmen von 4 Jahren ab Fondsaufgabe.

## Risikoprofil

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

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

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

### Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013<sup>26</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 einem geregelten Markt gehandelt werden. Die Angabepflichten nach §101 Abs. 2 Nr. 5 KAGB entfallen.

<sup>26</sup> Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung.

# TÄTIGKEITSBERICHT

---

## Bericht des Fondsmanagements

### AUSBLICK

Wie sich bereits im zweiten Halbjahr 2021 abzeichnete, befindet sich die Wirtschaft aufgrund der anhaltenden stabilen Auslandsnachfrage und der getroffenen wirtschaftspolitischen Maßnahmen auf Erholungskurs. Getrübt werden die Aussichten durch politische und wirtschaftliche Unsicherheiten in Osteuropa.

In diesem Umfeld wird die Ansprache potenzieller Vertriebspartner weiterhin durch das Vertriebsteam intensiv betrieben.

Diese trotz allem positiven Vorzeichen veranlassen das Fondsmanagement, sich auf die Suche nach geeigneten neuen Investitionsmöglichkeiten zu konzentrieren und die möglicherweise aus der Krise entstandenen Vorteile auf den europäischen Immobilienmärkten für langfristige Investments zu nutzen. Neben Investitionen in Core-Immobilien wird weiterhin ein antizyklisches Investitionsverhalten in Einzelfällen zu einer breiten Diversifikation des Anlageportfolios beitragen und portfolio-stabilisierende und performanceerhöhende Auswirkungen auf das Sondervermögen haben. Entsprechende Investitionsmöglichkeiten werden mit Blick auf die weitere Entwicklung der Märkte und auf Basis des Risiko-Profiles des Fonds analysiert.

Für die nächsten Investitionen sieht das Fondsmanagement außerhalb Deutschlands gelegene Opportunitäten vor, die eine strategische Ergänzung des Immobilienbestands ermöglichen. Darüber hinaus ist die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ein wesentlicher Baustein, zumal das Bewusstsein für Klimaschutz und Nachhaltigkeit – verstärkt durch die pandemische Krise – immer mehr in den Vordergrund rückt.

Das Fondsmanagement wird diesen Erfordernissen vollumfänglich Rechnung tragen und mit diesem ganzheitlichen Investitionskonzept auch eine nachhaltige Portfolioentwicklung für den BNP Paribas MacStone sicherstellen.

Als Treuhänder sind wir den Bedürfnissen der Anleger und der langfristigen Wertsteigerung ihrer Anlagen verpflichtet. Neben der Anlagestrategie, die auf die Umsetzung und Erfüllung der Megatrends, auf die Nutzung zukunfts- und wertorientierter Effekte für den Fonds und per 1. Oktober 2021 auf die Erfüllung der Transparenzanforderungen an ein „Finanzprodukt mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen“ gemäß Artikel 8 der EU Offenlegungsverordnung setzt, tragen die positiven Aussichten für Sachwertanlagen – Immobilien werden langfristig von den Konjunkturmaßnahmen und soliden Fundamentaldaten profitieren – dazu bei, dass der BNP Paribas MacStone eine attraktive Anlagemöglichkeit für den sicherheitsorientierten Anleger ist.

München, den 12. Mai 2022

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



Claus P. Thomas  
Vorsitzender



Isabella Chacón Troidl



Dr. Nicole Arnold

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Renditen, Bewertung und Vermietung

### STICHTAGSBEZOGENE WERTÄNDERUNGEN ZUM 31.03.2022 IN MIO. EUR

	Deutschland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	26,0
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>

### JAHRESMIETERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETEN ZUM 31.03.2022 IN PROZENT

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

**RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRÄGEN<sup>1</sup> ZUM 31.03.2022 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 31.03.2022 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 31.03.2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke		26.450.000,00	109,68
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben		5.108.169,13	21,18
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	5.629,26		0,02
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.130.164,12		4,69
Zwischensumme		1.135.793,38	4,71
Summe Vermögensgegenstände		32.693.962,51	135,58
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	7.370.000,00		30,56
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.058.048,73		4,39
3. Anderen Gründen	29.978,91		0,12
Zwischensumme		8.458.027,64	35,07
<b>II. Rückstellungen</b>			
		<b>121.203,91</b>	<b>0,50</b>
Summe Schulden		8.579.231,55	35,58
<b>C. Fondsvermögen</b>			
		<b>24.114.730,96</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert		25,70	
Umlaufende Anteile (Stück)		938.251,128	

#### Fußnoten, Abkürzungen und Erklärungen zum Immobilienverzeichnis Seite 39

##### Art des Grundstücks

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

##### Art der Nutzung

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

##### Ausstattungsmerkmale

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

##### Index

- 1 Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 31. März 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 31. März 2022

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

## Vermögensaufstellung Teil I

### IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31.03.2022

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 %	109,68
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR <sup>1</sup>	1.012.176,00
1. Gutachter / 2. Gutachter in EUR	1.012.176,00 / 1.012.176,00
<b>Investmentinformationen</b>	
Ankaufnebenkosten in EUR	1.356.197,00
davon Gebühren und Steuern	1.031.021,99
davon sonstige Kosten	325.175,01
im Geschäftsjahr abgeschrieben	67.809,86
noch zur Abschreibung verbleibend	1.130.164,12
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>	18,0
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 31.03.2022

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke		26.450.000,00	109,68
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben		5.108.169,13	21,18
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	5.629,26		0,02
(davon Mietforderungen)	5.629,26		(0,02)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.130.164,12		4,69
Zwischensumme		1.135.793,38	4,71
Summe Vermögensgegenstände		32.693.962,51	135,58
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	7.370.000,00		30,56
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.058.048,73		4,39
3. Anderen Gründen	29.978,91		0,12
(davon abzuführende Umsatzsteuern)	16.513,10		(0,07)
(davon für Verwaltungsgebühren)	10.085,76		(0,04)
Zwischensumme		8.458.027,64	35,07
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>121.203,91</b>	<b>0,50</b>
Summe Schulden		8.579.231,55	37,58
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>24.114.730,96</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert		25,70	
Umlaufende Anteile (Stück)		938.251,128	

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

---

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### **ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.03.2022**

Das Fondsvermögen des BNP Paribas MacStone erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 um 0,3 Mio. EUR auf 24,1 Mio. EUR.

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

Die Bankguthaben stiegen um 0,3 Mio. EUR auf 5,1 Mio. EUR bzw. 21,2 Prozent des Fondsvermögens. 1,2 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Es bestehen offene Mietforderungen in Höhe von 6 TEUR. Der Ausweis von 1,1 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 Grundstückerkäufen und Bauvorhaben“ in Höhe von 1,1 Mio. EUR betrifft ebenfalls das Hotel in München.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen bestehen im Wesentlichen aus 10 TEUR für Verwaltungsgebühren und aus 17 TEUR für abzuführende Umsatzsteuern.

Rückstellungen bestehen mit 22 TEUR für Gebäudeinstandhaltung, mit 65 TEUR für die Besteuerung inländischer Mieterträge, mit 30 TEUR für Prüfungskosten und mit 4 TEUR für Beratungskosten.

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

---

## ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

## SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert der Anteilklasse P:	25,70 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile der Anteilklasse P:	938.251,128 Stück

## **ANGABE DER VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

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

### **Externe Bewerter**

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

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

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

### **Verfahren bei divergierenden Verkehrswerten**

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

### **Bankguthaben**

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

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

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

---

## **Anschaffungsnebenkosten**

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

## **Verbindlichkeiten**

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

## **Rückstellungen**

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

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

## **Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände**

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

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

Weitergehende Ausführungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

## ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote im Geschäftsjahr 2020/21: 1,26 %

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 Rumpfgeschäftsjahr sind keine sonstigen Erträge und Aufwendungen 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 Kreditsicherheit zugelassen sind. Daneben darf der Fonds auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung seiner Immobilien erforderlich sind. Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen und Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Die Erträge des Fonds werden in der Regel ausgeschüttet. Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

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

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

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

# ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

---

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

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

### **Immobilienrisiken**

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

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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

### **Fremdfinanzierte Immobilien**

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

### **Liquiditätsrisiken**

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

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

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

nach Bruttomethode:

300%

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

114,4%

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	135,6%

München, den 12. Mai 2022  
BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH  
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas  
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Dr. Nicole Arnold

# GREMIEN

---

## **KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

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

**Amtsgericht-Registergericht**  
München HRB 95098

**Gründungsdatum**  
26.11.1958

**Geschäftsjahr**  
Kalenderjahr

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital**  
am 31.12.2021: 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

**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 Securities Services S.C.A.,**

Zweigniederlassung Frankfurt am Main  
Senckenberganlage 19,  
60325 Frankfurt/Main

### **Registergericht**

Frankfurt am Main HRB 50955

### **Gezeichnetes und eingezahltes Kapital**

am 31.12.2020: 117,3 Mio. EUR

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

am 31.12.2020: 1.446 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)

Stand der Broschüre: Mai 2022