



Jahresbericht  
zum 30.09.2022

BNP Paribas Real Estate  
Investment Management  
Germany GmbH

## Kennzahlen des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022 im Vergleich zum Vorjahr

	Vorjahr 30.09.2021	Stand 30.09.2022
Fondsvermögen in Mio. EUR	138,1	126,5
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) in Mio. EUR	121,6	122,5
Direkt gehaltene Fondsobjekte	6	6
Fremdfinanzierungsquote in %	18,7	10,0
Vermietungsquote in %	84,6	81,9
Ankäufe im Berichtszeitraum	0	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	1	0
Netto-Mittelrückflüsse in Mio. EUR	5,6	11,9
Ausschüttung je Anteil nach Geschäftsjahresende am 15.12. in EUR	0,80	0,55
Anlageerfolg <sup>1)</sup> 1 Jahr in %	3,9	1,6
Wertentwicklung <sup>1)</sup> 3 Jahre in %	12,0	10,8
Wertentwicklung <sup>1)</sup> 5 Jahre in %	13,8	14,1
Wertentwicklung <sup>1)</sup> 10 Jahre in %	35,6	34,8
Wertentwicklung <sup>1)</sup> seit Auflegung am 18.03.1998 in %	125,7	129,4
Durchschnittliche Wertentwicklung <sup>1)</sup> seit Auflegung p.a. in %	3,5	3,4
Rücknahmepreis/Anteilwert in EUR	58,67	58,82
Ausgabepreis in EUR	61,60	61,76
Gesamtkostenquote in %	1,65	1,68
Wertpapier-Kennnummer (WKN)		982 006
International Securities Identification Number (ISIN)		DE 000 982 006 8

<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.

## Hinweise

Titelseite:  
Großbritannien, Glasgow,  
20 Waterloo Street, Wellington Street.  
8.955 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen am INTER ImmoProfil zusammen mit dem zurzeit gültigen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichtes zum 30. September 2023 zur Verfügung zu stellen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichtes zum 31. März 2023 ist dieser beim Verkauf beizufügen.

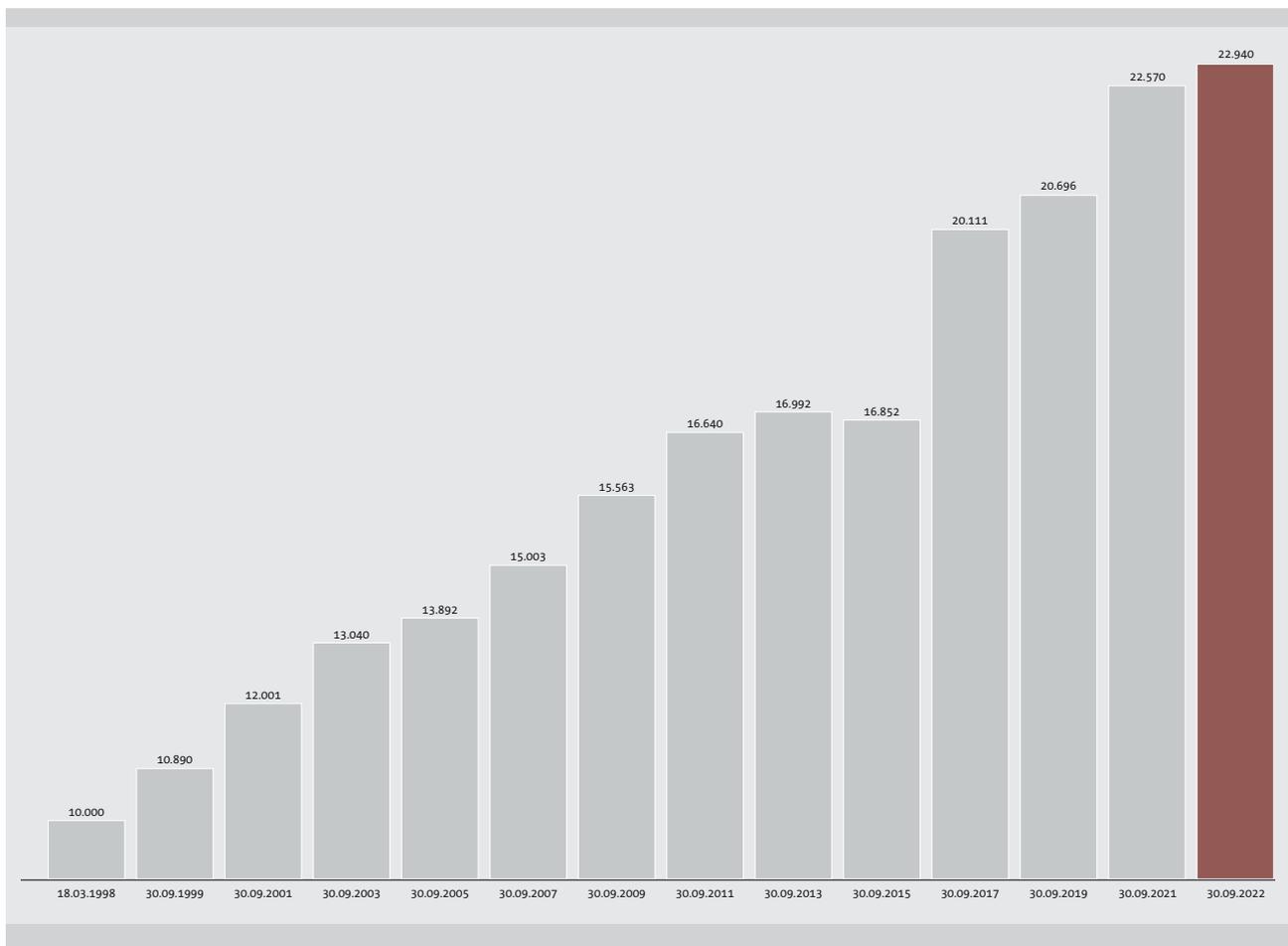
## Inhalt

4	Wertentwicklung einer Einmalanlage
5	Tätigkeitsbericht
6	Geografische Verteilung der Fondsimmobilien Adressausfall-/Liquiditätsrisiken
7	Währungsrisiken
8	Nutzungsarten der Fondsimmobilien Gesamtübersicht der Kredite
9	Kreditvolumina pro Währung
10	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien Restlaufzeiten der Mietverträge
12	Größenklassen der Fondsimmobilien
16	Renditen, Bewertung, Vermietung
16	Renditekennzahlen
17	Kapitalinformationen Wertänderungen Jahresmieterträge
18	Restlaufzeiten der Mietverträge Leerstands- und Vermietungsquoten
19	Entwicklung der Renditekennzahlen
20	Entwicklung des Fonds Zusammensetzung des Bruttofondsvermögens
21	Vermögensübersicht
26	Vermögensaufstellung
27	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
29	Ertrags- und Aufwandsrechnung
31	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
32	Verwendungsrechnung Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
33	Entwicklung des Fondsvermögens Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
34	Anhang gem. § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV
39	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
42	Steuerliche Hinweise
43	Steuerliche Behandlung der Ertragsausschüttung
45	Anlageerfolg
46	Gremien

## Wertentwicklung<sup>1)</sup> einer Einmalanlage im INTER ImmoProfil in EUR

10.000 EUR, die bei Fondsgründung am 18. März 1998 angelegt wurden, erwirtschafteten im Jahresdurchschnitt einen Anlageerfolg von 3,4 Prozent.

Das ergibt zum Stichtag 30. September 2022 einen Gesamtwert von 22.939,63 EUR.



<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.

## Tätigkeitsbericht

### Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des offenen Immobilienfonds INTER ImmoProfil im Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022.

#### Einstellung der Ausgabe von Anteilscheinen

Nachdem das Sondervermögen INTER ImmoProfil bereits seit einigen Jahren nicht mehr aktiv vertrieben wurde, haben wir beschlossen, dass die Neuausgabe von Anteilscheinen letztmals zum 22. Dezember 2022 möglich sein soll. Ab dem 23. Dezember 2022 soll die Ausgabe von Anteilscheinen eingestellt werden.

Die Rückgabe von Anteilscheinen ist davon nicht betroffen und unverändert möglich.

#### Anlageziele und Anlagepolitik

Für das Sondervermögen INTER ImmoProfil wird eine nachhaltige Ertragsausschüttung aus eingenommenen Mieten angestrebt.

#### Angaben gemäß Artikel 7 EU-Taxonomie Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologische nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

#### Entwicklung des Fonds

##### Fondsvermögen

Zum Stichtag 30. September 2022 hatte der INTER ImmoProfil ein Fondsvermögen von 126,5 Mio. EUR.

1,1 Mio. EUR wurden von Anlegern in neue Anteilscheine investiert und Anteilscheine im Wert von 13,0 Mio. EUR eingelöst. Der Netto-Mittelrückfluss lag somit bei 11,9 Mio. EUR. Zum Stichtag waren 2.149.763,114 Anteile im Umlauf.

##### Liquidität und Liquiditätsanlagen

Die liquiden Mittel des Fonds betragen 24,8 Mio. EUR. Sie sind vollständig als Bankguthaben angelegt. Die Bruttoliquidität des INTER ImmoProfil lag zum 30. September 2022 bei 19,6 Prozent.

##### Wertentwicklung

Vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 erzielte der INTER ImmoProfil einen Anlageerfolg von 1,6 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf 10,8 Prozent und in den letzten fünf Jahren auf 14,1 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 18. März 1998 eine Wertentwicklung von 129,4 Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,4 Prozent pro Jahr (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

##### Ausschüttung

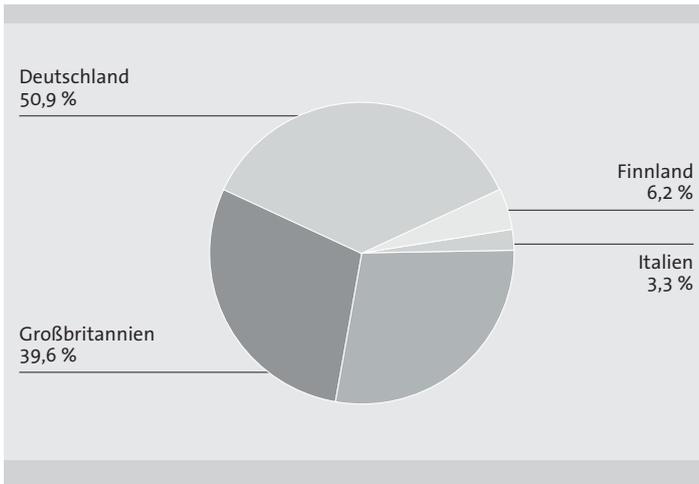
Für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 wurde eine Ausschüttung in Höhe von 0,55 EUR pro Anteil festgesetzt. Bei einem Anteilenumlauf von 2.149.763,114 Stück ergibt sich eine Ausschüttung von 1.182.369,71 EUR.

Die Auszahlung an die Anleger erfolgt am 15. Dezember 2022.

##### Steuerliche Hinweise

Von den ausgeschütteten 0,55 EUR pro Anteil sind im Privatvermögen 60 Prozent bzw. 0,33 EUR steuerfrei. Mehr Informationen zu diesem Thema sowie zur steuerlichen Behandlung finden Sie auf den Seiten 42 bis 44.

**Geografische Verteilung der Fondsimmobilien  
des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten  
zum 30. September 2022**



**Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben per 30. September 2022  
in Prozent des Fondsvermögens**

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens
BNP PARIBAS S.A.	0,1
BNP PARIBAS S.A., Geschäftsbereich Securities Services	0,2
CACEIS Bank S.A.	2,3
UniCredit Bank AG	4,0
Nordea Bank AB, Finnish Branch	0,8
Raiffeisen Landesbank Südtirol AG	12,2
<b>Summe</b>	<b>19,6</b>

### 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-Ankaufprogramme 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 stär-

<sup>1</sup> Eurostat.

<sup>2</sup> Europäische Zentralbank (EZB).

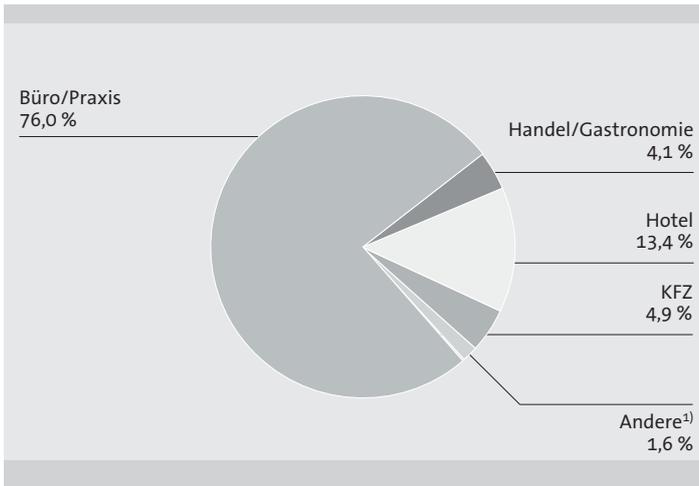
<sup>3</sup> Federal Reserve.

<sup>4</sup> Bank of England.

### Währungsrisiken des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

	Offene Währungspositionen in TEUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
Britische Pfund (GBP)	2.785	2,20
Summe	2.785	2,20

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen (gutachterlicher Rohertrag) zum 30. September 2022**



<sup>1)</sup> Inklusive Industrie 0,05 %.

keren 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 Wirtschafts-

<sup>5</sup> Nach ILO Methodik; Eurostat.

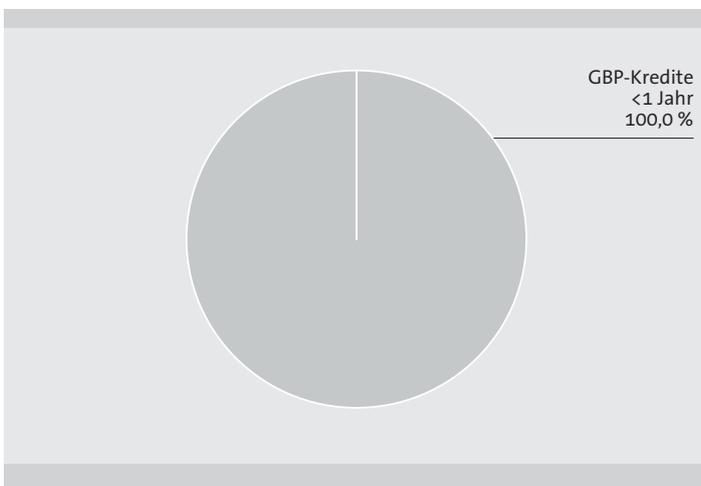
**Gesamtübersicht der Kredite des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022**

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
GBP-Kredite	12.282	10,0
Gesamt	12.282	10,0

wachstum 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.

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>

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



im August 2022 auf Vollbeschäftigungsniveau. Die Eurozone weist im Durchschnitt eine Rate von 6,6 Prozent auf.

#### Kapital- und Investmentmarkt

##### Kapitalmarkt

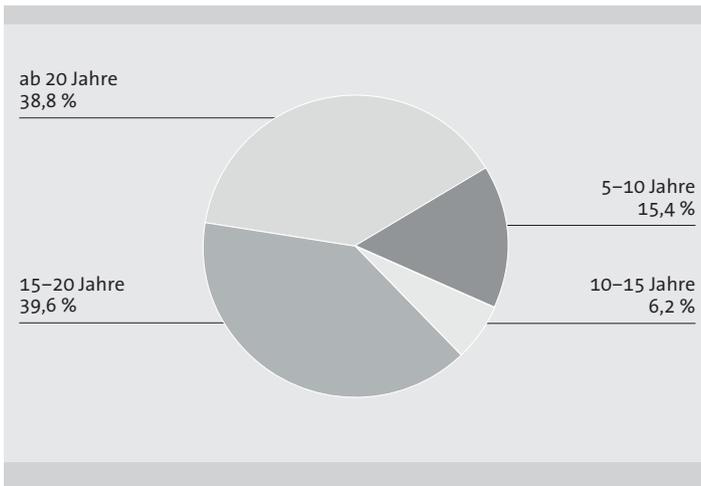
Der Kapitalmarkt zeigt sich in dieser dynamischen und von Unsicherheiten geprägten Phase sehr volatil. Vor dem Hintergrund der historisch hohen Inflationsrate und dem erwarteten weiteren Anheben des Leitzinses durch die EZB legte die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe im Jahresverlauf 2022 von –0,18 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.

##### 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.

<sup>6</sup> PMA.

**Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1)</sup> der Fondsimmobilien  
des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten  
zum 30. September 2022**

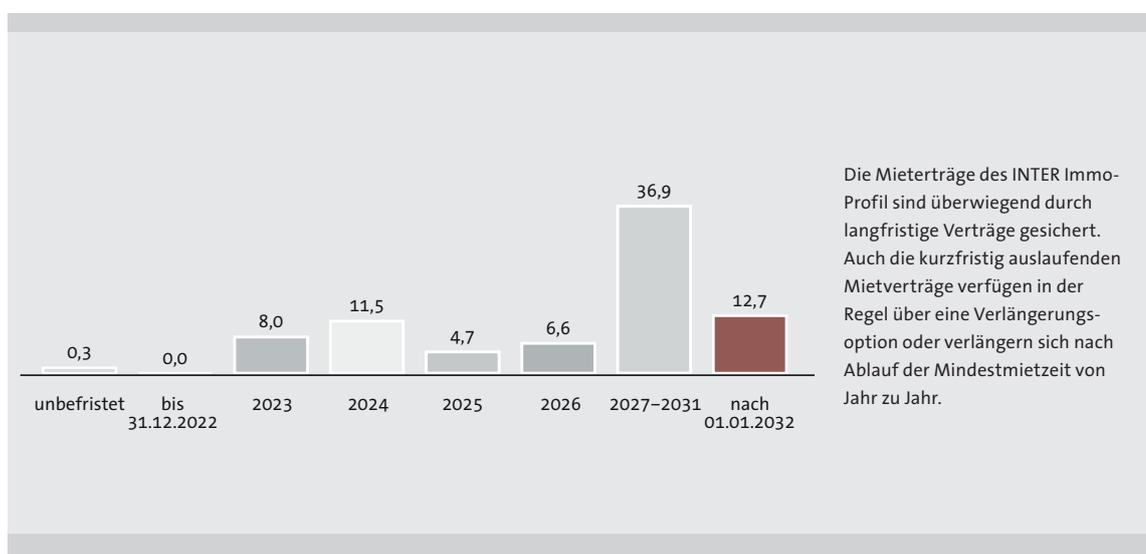


In den Top-Märkten Deutschlands stieg die Nettoankaufsrendite (Spitzenrendite) per drittem Quartal bereits um 40 bis 45 Basispunkte (BP) gegenüber Ende 2021. In Paris kletterte sie um 30 Basispunkte auf 3,0 Prozent. Die deutschen Märkte liegen mit ihrer Spitzenrendite noch leicht darunter.

**Logistikimmobilien** setzten mit knapp 8,5 Mrd. EUR Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2022 eine neue Bestmarke und repräsentieren mit ei-

<sup>1)</sup> Das wirtschaftliche Alter einer Immobilie wird auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Restnutzungsdauer ermittelt.

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen  
zum 30. September 2022 in Prozent**



Die Mieterträge des INTER Immo-Profil sind überwiegend durch langfristige Verträge gesichert. Auch die kurzfristig auslaufenden Mietverträge verfügen in der Regel über eine Verlängerungsoption oder verlängern sich nach Ablauf der Mindestmietzeit von Jahr zu Jahr.

nem 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.

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 Studenten-

apartments, vermehrt in den Fokus der Investoren.

Getrieben von dem Megatrend der demografischen Entwicklung und den konjunkturgelösten Ausgaben für das Gesundheitswesen bieten **Pflegeimmobilien**, bei welchen klassischer Weise Mietverträge mit einer Laufzeit von 10–20 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 verweilten 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

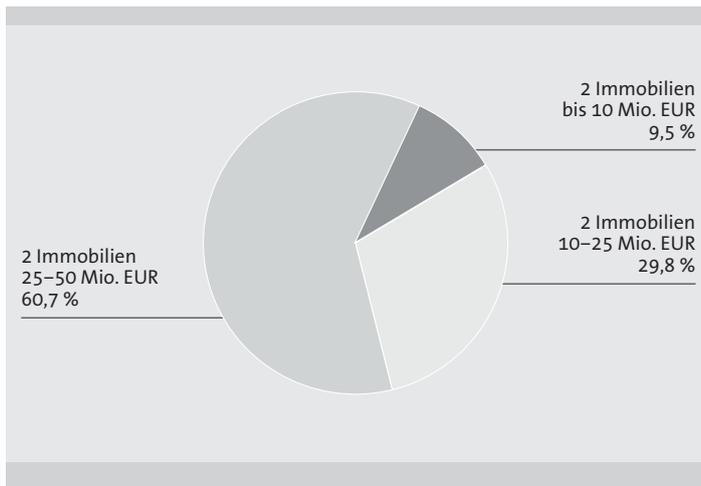
Die deutschen Top-Standorte<sup>7</sup> verzeichneten trotz aller Widrigkeiten mit 2,7 Mio. m<sup>2</sup><sup>8</sup> Vermietungsumsatz bis September 2022 Zugewinne gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis, welches auf dem Niveau der Jahre 2016 bis 2019 liegt, ist insbesondere von den erzielten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

Durch die hohe Vermietungsaktivität konnten die Leerstände, welche infolge der Pandemie aufge-

<sup>7</sup> Berlin, München, Frankfurt (Main), Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Essen, Leipzig.

<sup>8</sup> BNP Paribas Real Estate.

### Größenklassen der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Höhe der Verkehrswerte zum 30. September 2022



baut 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 Fluktuationschwelle. In Frankfurt am Main und Düsseldorf wurden hingegen weitere Anstiege während des Jahresverlaufes 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.

#### Logistik

Ein weiteres Erstarren des Online-Handels, die Neu-

organisation 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. Dies 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 vergangenen 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.

Deutschland, Essen,  
Hachestraße 63.  
5.934 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



## 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 in 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

<sup>9</sup> Destatis.

<sup>10</sup> ImmoScout.

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.

## Immobilienmanagement

### Immobilienbestand

Zum Stichtag 30. September 2022 beinhaltet das Portfolio des INTER ImmoProfil sechs Objekte in vier europäischen Ländern. Dominierende Nutzungsart ist die Büronutzung.

Alle Objekte in Ländern ohne Gemeinschaftswährung sind weitestgehend gegen mögliche Kursrisiken abgesichert. Für latente Steuern – also in Zukunft anfallende und hinsichtlich ihrer exakten Höhe noch ungewisse Steuern auf Veräußerungsgewinne – werden weiterhin Rückstellungen zu 100 Prozent gebildet. Dies schmälert zwar den aktuellen Anlageerfolg, schafft aber nachhaltige Sicherheit.

### Vermietung

Die Vermietungsquote des INTER ImmoProfil lag zum Stichtag 30. September 2022 bei 81,9 Prozent, die durchschnittliche Vermietungsquote bei 83,9 Prozent. Die Gesamtnutzfläche aller Immobilien betrug 45.316 m<sup>2</sup>.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 belief sich die Vermietungsgesamtleistung auf 2.123 m<sup>2</sup>. Diese umfasste Neuvermietungen, Folgevermietungen und Vertragsverlängerungen.

Das folgende Objekt wies zum Stichtag einen Leerstand auf, der mehr als 2,5 Prozent der Bruttosollmiete des gesamten Liegenschaftsvermögens betrug:

Deutschland

Köln, Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1  
Im Objekt standen per 30. September 2022 ca. 2.496 m<sup>2</sup> Büro- und Ladenfläche leer.

Die folgenden Objekte zeigten zum Stichtag einen Leerstand von mehr als 2,5 Prozent der Bruttosollmiete des gesamten Liegenschaftsvermögens und mehr als ein Drittel der erzielbaren Bruttomiete der Liegenschaft:

Finnland

Helsinki-Pitäjänmäki, Atomitie 2a, Bauteil C  
Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes für Vermietungen im Teilmarkt standen im Objekt ca. 2.285 m<sup>2</sup> Bürofläche leer.

Italien

Sesto San Giovanni, Piazza Don Enrico Mapelli 1  
Im Objekt sind derzeit ca. 2.548 m<sup>2</sup> Bürofläche nicht vermietet.

### An- und Verkäufe

Das Fondsmanagement hat bereits im vorherigen Fondsgeschäftsjahr die Weichen für mögliche Verkäufe von Liegenschaften gestellt.

## Ausblick

Wie sich bereits im ersten Halbjahr 2022 abzeichnete, werden die Aussichten auf eine konjunkturelle Erholung neben den Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie durch hohe Preissteigerungsraten und eine Energiekrise, weiter vorangetrieben durch politische und wirtschaftliche Unsicherheiten in Osteuropa, getrübt.

Durch die vom Fondsmanagement ergriffenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Ertragsstabilisierung unter Beachtung aller wirtschaftlichen Aspekte konnten auch im Geschäftsjahr 2021/22 der laufende Fondsbetrieb und die operative sowie wirtschaftliche Kontinuität gewährleistet bleiben.

Durch ein aktives Asset-Management wird weiterhin die Ertragssituation sichergestellt und notwendige Erneuerungs- und Optimierungsmaßnahmen an dem Immobilienbestand werden unter Rendite-/Risiko-Gesichtspunkten durchgeführt, um die Fondsliegenschaften konkurrenzfähig zu halten.

Für Ihr Vertrauen, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, bedanken wir uns sehr herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

BNP Paribas Real Estate Investment Management  
Germany GmbH  
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas  
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Dr. Nicole Arnold

**Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil  
zum 30. September 2022 in Prozent**

	Deutschland	Ausland <sup>1)</sup>	Gesamt
<b>I. Immobilienrendite<sup>8)</sup></b>			
Bruttoertrag <sup>2)</sup>	8,1	7,1	7,6
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2)</sup>	-4,5	-3,3	-3,9
Nettoertrag <sup>2)</sup>	3,6	3,8	3,7
Wertänderungen <sup>2)</sup>	4,7	0,4	2,5
Ertragsteuern <sup>2)</sup>	0,0	-1,2	-0,6
Latente Steuern <sup>2)</sup>	-1,1	-0,7	-0,9
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand <sup>2)</sup>	7,2	2,3	4,7
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand <sup>3)</sup>	8,2	2,2	5,2
Währungsänderung <sup>3)</sup>	0,0	-1,1	-0,5
Immobilienrenditegesamtrendite <sup>3)</sup>	8,2	1,1	4,7 <sup>6)</sup>
<b>II. Liquiditätsrendite<sup>4) 8)</sup></b>			
			-0,1 <sup>7)</sup>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds<sup>5) 8)</sup></b>			
Fondsergebnis vor Abzug der Fondskosten			3,3
TER (Total Expense Ratio) <sup>5)</sup>			1,68
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			1,6
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds<sup>5) 9)</sup></b>			
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten			1,6

<sup>1)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

<sup>2)</sup> Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen.

<sup>3)</sup> Bezogen auf das durchschnittlich eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

<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 von 70,5 Prozent des Fondsvermögens.

<sup>7)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Geschäftsjahresdurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 29,5 Prozent des Fondsvermögens.

<sup>8)</sup> Ermittlung gemäß Return on Investment(ROI)-Methode (kapitalgewichtete Messung der Performance).

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

### Kapitalinformationen des INTER ImmoProfil für das Geschäftsjahr 2021/22 in Mio. EUR (Durchschnittszahlen)

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	112,1
Liquidität	38,5
Kreditvolumen	19,9
Fondsvolumen (netto)	130,7

### Wertänderungen des INTER ImmoProfil im Stichtagsvergleich zum 30. September 2022 in Mio. EUR

	Deutschland	Ausland <sup>1)</sup>	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	62,3	60,2	122,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3,9	4,4	8,3
Positive Wertänderungen laut Gutachten	2,9	1,4	4,3
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,2	-1,3	-1,5
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	2,7	0,1	2,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen insgesamt	2,7	0,1	2,8

<sup>1)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

### Jahresmieterträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieten und Ländern zum 30. September 2022 in Prozent

	Deutschland	Ausland <sup>1)</sup>	Gesamt
Jahresmieterträge			
Büro/Praxis	61,2	86,7	75,1
Handel/Gastronomie	4,2	6,0	5,2
Hotel	27,8	0,0	12,6
Industrie	0,0	0,1	0,1
KFZ	5,4	3,3	4,2
Andere	1,4	3,9	2,8

<sup>1)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen<sup>1)</sup> und Ländern zum 30. September 2022 in Prozent**

	Deutschland	Ausland <sup>2)</sup>	Gesamt
unbefristet	0,1	0,4	0,3
bis 31.12.2022	0,0	0,0	0,0
2023	14,4	2,9	8,0
2024	16,2	7,7	11,5
2025	8,4	1,7	4,7
2026	9,9	4,0	6,6
2027	4,2	6,0	5,2
2028	0,0	25,3	14,0
2029	0,0	0,0	0,0
2030	5,3	27,7	17,7
2031	0,0	0,0	0,0
nach 01.01.2032	28,4	0,0	12,7

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

<sup>2)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

**Leerstands- und Vermietungsquoten des INTER ImmoProfil nach Jahres-Bruttosollmieterträgen<sup>1)</sup> und Ländern zum 30. September 2022 in Prozent**

	Deutschland	Ausland <sup>2)</sup>	Gesamt
Leerstand			
Büro/Praxis	8,8	22,6	15,3
Handel/Gastronomie	1,7	0,0	0,7
KFZ	0,9	1,2	1,0
Andere	0,1	1,8	1,1
Vermietungsquote	88,5	74,4	81,9

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

<sup>2)</sup> Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

### Entwicklung der Renditekennzahlen des INTER ImmoProfil in Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens

	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2022
<b>I. Immobilienrendite<sup>5)</sup></b>				
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	6,9	6,9	6,9	7,6
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	-3,7	-4,3	-2,8	-3,9
Nettoertrag <sup>1)</sup>	3,2	2,6	4,1	3,7
Wertänderungen <sup>1)</sup>	3,0	4,9	2,5	2,5
Ertragsteuern <sup>1)</sup>	-0,5	-0,2	0,0	-0,6
Latente Steuern <sup>1)</sup>	-0,6	-0,3	-0,8	-0,9
Immobilienrendite vor Darlehensaufwand <sup>1)</sup>	5,1	7,0	5,8	4,7
Immobilienrendite nach Darlehensaufwand <sup>2)</sup>	5,8	8,1	6,7	5,2
Währungsänderung <sup>2)</sup>	-0,3	-0,5	0,0	-0,5
<b>Immobilienrendite<sup>2)</sup></b>	<b>5,5</b>	<b>7,6</b>	<b>6,7</b>	<b>4,7</b>
<b>II. Liquiditätsrendite<sup>3)5)</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds<sup>4)6)</sup></b>				
Fondsergebnis nach Abzug der Fondskosten	2,7	4,9	3,9	1,6

<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 durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

<sup>4)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen.

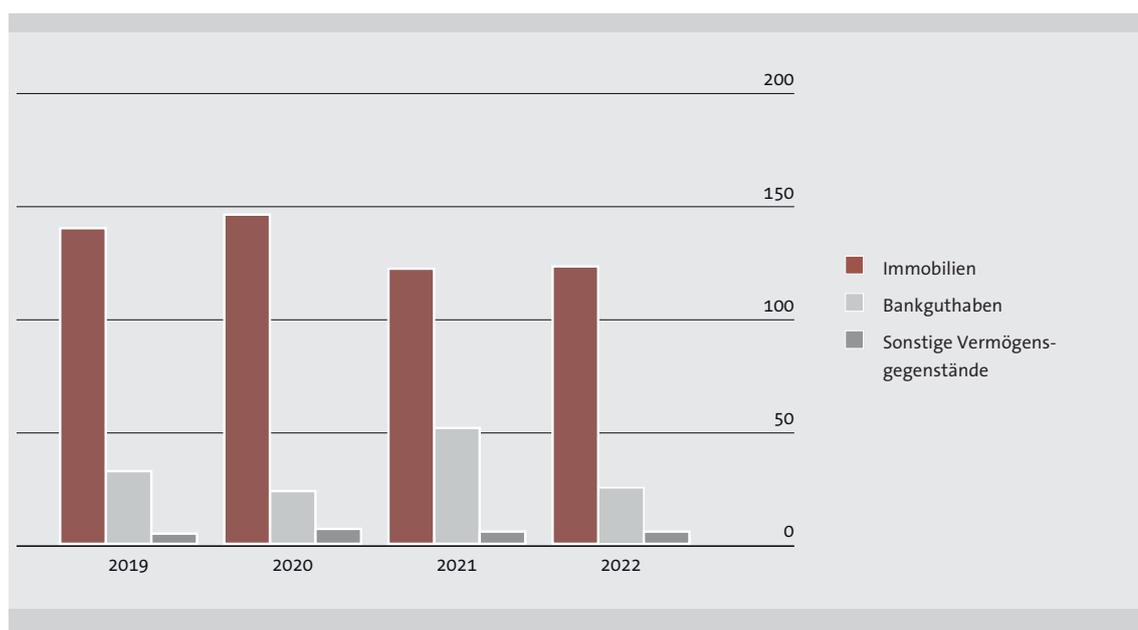
<sup>5)</sup> Ermittlung gemäß Return on Investment (ROI)-Methode (kapitalgewichtete Messung der Performance).

<sup>6)</sup> Ermittlung gemäß BVI-Methode (zeitgewichtete Messung der Performance).

Entwicklung des INTER ImmoProfil

	30.09.2019 Mio. EUR	30.09.2020 Mio. EUR	30.09.2021 Mio. EUR	30.09.2022 Mio. EUR
Immobilien	139,5	145,5	121,6	122,5
Bankguthaben	32,1	23,3	51,2	24,8
Sonstige Vermögensgegenstände	4,0	6,6	5,4	5,4
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-33,8	-35,9	-40,2	-26,3
<b>Fondsvermögen</b>	<b>141,8</b>	<b>139,5</b>	<b>138,1</b>	<b>126,5</b>
Anteilumlauf (Stück)	2.574.216	2.450.372	2.353.527	2.149.763,144
Anteilwert (EUR)	55,07	56,95	58,67	58,82
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,80	0,50	0,80	0,55
Tag der Ausschüttung	16.12.2019	15.12.2020	15.12.2021	15.12.2022
Ertragsschein-Nr.	Globalurkunde	Globalurkunde	Globalurkunde	Globalurkunde

Zusammensetzung des Bruttofondsvermögens des INTER ImmoProfil  
jeweils zum 30. September in Mio. EUR



Vermögensübersicht des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		122.523.079,05 48.568.079,05	96,89 38,41)
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		24.818.476,29 217.873,43	19,63 0,17)
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	3.456.187,87 1.404.799,44		2,73 1,11)
2. Andere (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	1.943.520,85 307.539,41		1,54 0,24)
Zwischensumme		5.399.708,72	4,27
Summe Vermögensgegenstände		152.741.264,06	120,79
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	12.281.583,21 12.281.583,21		9,71 9,71)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	64.001,10		0,05
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	2.729.681,51 1.246.092,02		2,16 0,99)
4. anderen Gründen	3.505.959,54		2,77
Zwischensumme		18.581.225,36	14,69
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		7.707.059,74 1.807.297,14	6,09 1,43)
Summe Schulden		26.288.285,10	20,79
<b>C. Fondsvermögen</b>		126.452.978,96	100,00
Anteilwert		58,82	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.149.763,114	

<sup>1)</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen: hier Schweizer Franken und Britische Pfund.

Devisenkurse per 29. September 2022: 1 EUR (Euro) = 0,89565 GBP (Britische Pfund)

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Schulden werden zu den WM / Reuters 9.00 Uhr Intraday Spot Rates des Vortages in Euro umgerechnet.

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
<b>Objekt</b>		
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	01069	45127
Ort	Dresden	Essen
Straße	Bergstraße 2	Hachestraße 63
<b>Immobilieninformationen</b>		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 92 %, KFZ, A	H 100 %, KFZ
Erwerbsdatum <sup>4)</sup>	12.1996	12.2016
Bau-/Umbaujahr	1995	2016
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren <sup>3)</sup>	43	54
1. Gutachter	43	54
2. Gutachter	43	54
Größe des Grundstücks in m <sup>2</sup>	4.888	2.468
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	10.673	5.934
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	10.673	5.934
Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/LA/PA/G	F/LA/PA
<b>Gutachterinformationen</b>		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR <sup>3)</sup>	17.720.000,00	18.850.000,00
1. Gutachter	17.800.000,00	18.800.000,00
2. Gutachter	17.640.000,00	18.900.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	14,01	14,91
Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR <sup>3)</sup>	1.105.208,50	1.106.640,00
1. Gutachter	1.161.809,00	1.106.640,00
2. Gutachter	1.048.608,00	1.106.640,00
<b>Investmentinformationen</b>		
Ankaufnebenkosten	—	1.567.963,88
davon Gebühren und Steuern	—	1.182.633,41
davon sonstige Kosten	—	385.330,47
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	-88.320,81
noch zur Abschreibung verbleibend	—	—
Fremdfinanzierung in EUR	—	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	—
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % <sup>3)</sup>	0,2	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren <sup>2)</sup>	2,2	14,2
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR <sup>2)</sup>	1.030.011,60	1.106.640,00
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR <sup>1) 2)</sup>	1.075.199,56	1.106.640,00

Deutschland
50968
Köln
Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1
G
B 80 %, Ha, W, KFZ, A
12.1991
1992
45
40
50
3.302
10.098
10.098
—
—
K/PA/G
25.795.000,00
25.500.000,00
26.090.000,00
20,40
1.655.149,50
1.671.682,00
1.638.617,00
—
—
—
—
—
—
—
25,7
3,5
1.148.799,03
1.191.020,27

**Art des Grundstücks**

- W Mietwohngrundstück
- G Geschäftsgrundstück
- W/G Gemischt genutztes Grundstück

**Art der Nutzung**

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

**Ausstattungsmerkmale**

- E Einzel-, Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- K Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung)
- AA Autoaufzug
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug
- R Rolltreppe
- G Garage

**Index**

- <sup>1)</sup> Vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022
- <sup>2)</sup> 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.
- <sup>3)</sup> Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 30. September 2022
- <sup>4)</sup> Umbau, Teilumbau
- <sup>5)</sup> Der Erwerbszeitpunkt kann aufgrund der Übertragung der Immobilien des ImmoProfil auch vor dem Datum der Auflage des INTER ImmoProfil liegen.

**Hinweis**

Derzeit finden in den sechs Bestandsimmobilien keine größeren und längerfristigen Umbaumaßnahmen statt, bei denen mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betroffen ist.

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
<b>Objekt</b>		
Land	Finnland	Italien
PLZ	00370	20099
Ort	Helsinki-Pitäjänmäki	Sesto San Giovanni / Mailand
Straße	Atomitie 2a, Bauteil C	Piazza Don Enrico Mapelli 1
<b>Immobilieninformationen</b>		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 76 %, Ha, I, KFZ, A	B 78 %, KFZ, A
Erwerbsdatum <sup>4)</sup>	05.2006	03.2000
Bau-/Umbaujahr	2007	1994
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren <sup>3)</sup>	55	42
1. Gutachter	55	42
2. Gutachter	55	42
Größe des Grundstücks in m <sup>2</sup>	1.236	525
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	5.076	4.580
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	5.076	4.580
Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/PA/G	F/K/PA/G
<b>Gutachterinformationen</b>		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR <sup>3)</sup>	7.595.000,00	3.995.000,00
1. Gutachter	7.720.000,00	4.070.000,00
2. Gutachter	7.470.000,00	3.920.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	6,01%	3,16%
Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR <sup>3)</sup>	851.691,50	588.636,00
1. Gutachter	845.068,00	627.902,00
2. Gutachter	858.315,00	549.370,00
<b>Investmentinformationen</b>		
Ankaufnebenkosten	—	—
davon Gebühren und Steuern	—	—
davon sonstige Kosten	—	—
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	—
noch zur Abschreibung verbleibend	—	—
Fremdfinanzierung in EUR	—	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	—
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % <sup>3)</sup>	46,3	52,8
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren <sup>2)</sup>	2,8	2,1
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR <sup>2)</sup>	430.726,08	336.675,28
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR <sup>1) 2)</sup>	725.269,00	267.998,50

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	Immobilien gesamt
Großbritannien	
G2 6DB	
Glasgow	
20 Waterloo Street, Wellington Street	
G	
B 89 %, Ha, KFZ	
11.2002	
2004	
52	
52	
52	
1.500	13.919
8.955	45.316
8.955	45.316
—	
—	
K/PA/G	
48.568.079,05	122.523.079,05
49.014.682,07	
48.121.476,02	
38,41%	
2.949.866,58	8.257.192,08
2.949.665,61	
2.950.067,55	
—	1.567.963,88
—	1.182.633,41
—	385.330,47
—	-88.320,81
—	
12.281.583,21	12.281.583,21
25,29	10,02
9,9	
7,1	
2.984.366,71	7.037.218,70
2.740.860,49	7.106.987,82

Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		122.523.079,05 48.568.079,05	96,89 38,41)
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		24.818.476,29 217.873,43	19,63 0,17)
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> (davon Mietforderungen (davon Betriebskostenvorlagen	3.456.187,87 1.404.799,44 1.420.288,42 1.106.050,27		2,73 1,11) 1,12) 0,87)
2. Andere (davon in Fremdwährung (davon aus Sicherungsgeschäften	1.943.520,85 307.539,41 1.453.480,02		1,54 0,24) 1,15)
Zwischensumme		5.399.708,72	4,27
Summe Vermögensgegenstände		152.741.264,06	120,79
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	12.281.583,21 12.281.583,21		9,71 9,71)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	64.001,10		0,05
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	2.729.681,51 1.246.092,02		2,16 0,99)
4. anderen Gründen (davon ausstehende Ertragsscheine (davon Verwaltungsgebühren	3.505.959,54 2.903.598,44 525.414,23		2,77 2,30) 0,42
Zwischensumme		18.581.225,36	14,69
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )		7.707.059,74 1.807.297,14	6,09 1,43)
Summe Schulden		26.288.285,10	20,79
<b>C. Fondsvermögen</b>		126.452.978,96	100,00
Anteilwert		58,82	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.149.763,114	

<sup>1)</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen: hier Schweizer Franken und Britische Pfund.

Devisenkurse per 29. September 2022: 1 EUR (Euro) = 0,89565 GBP (Britische Pfund)

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Schulden werden zu den WM / Reuters 9.00 Uhr Intraday Spot Rates des Vortages in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

Das Fondsvermögen des INTER ImmoProfil reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021/2022 um 11,6 Mio. EUR beziehungsweise 8,4 Prozent auf 126,5 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen erhöhte sich um 0,9 Mio. EUR auf 122,5 Mio. EUR.

Der Bestand an Geschäftsgrundstücken setzt sich zusammen aus drei Objekten in Deutschland und je einem Objekt in Finnland, Großbritannien und Italien.

Bis zum Stichtag reduzierten sich die Bankguthaben um 26,4 Mio. EUR auf 24,8 Mio. EUR.

6,3 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 3,5 Mio. EUR. Sie enthalten Forderungen an Mieter von 1,4 Mio. EUR und 1,1 Mio. EUR noch abzurechnende Betriebskosten.

Die Position „Andere“ beinhaltet 1.453 TEUR Forderungen aus offenen Devisentermingeschäften, die zur Absicherung der Fremdwährungsposition in Britischen Pfund abgeschlossen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 12,3 Mio. EUR betreffen die Finanzierung der Immobilie in Glasgow. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufen und Bauvorhaben“ von 64 TEUR resultiert aus dem Kauf des Hotels in Essen.

In der Position „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ sind im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten und Kautionen in Höhe von 0,8 Mio. EUR, Nebenkostenvorauszahlungen von 0,8 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1,1 Mio. EUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten 2,9 Mio. EUR aus Einlösungsverpflichtungen für ausstehende Ertragsscheine, 525 TEUR für Verwaltungsgebühren und 77 TEUR abzuführende Umsatzsteuern.

Rückstellungen bestehen für die Instandhaltung von Gebäuden (2,7 Mio. EUR), für die Besteuerung

der Mieterträge (1,3 Mio. EUR), für Beratungs- und Prüfungskosten (78 TEUR) und für latente Steuern (3,6 Mio. EUR) auf potenzielle Veräußerungsgewinne aus Immobilien, sogenannte Capital Gains Tax (CGT).

Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilspreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten Veräußerungsgewinn erhoben werden. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Landesrecht. Veräußerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Mit dieser Bemessung der Rückstellungen für Capital Gains Tax wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Interessen der bereits im INTER ImmoProfil investierten und den Interessen der zukünftig beitretenden Anleger gewährleistet.

## Sicherungsgeschäfte des INTER ImmoProfil zum 30. September 2022

### Devisentermingeschäfte

	Käufe in tausend	Verkäufe in tausend	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Anteil des Kurs- wertes am Fonds- vermögen in %
Devisentermingeschäfte Britische Pfund (GBP)	58.000	58.000			
Offene Devisentermingeschäfte zum Stichtag Britische Pfund (GBP)		29.000	32.148.281,18	+1.453.480,02	25,4
Summe			32.148.281,18	+1.453.480,02	25,4

Zur Bewertung wurden die Devisenterminkurse vom 29. September 2022 herangezogen.

Deutschland, Dresden, Bergstraße 2.  
10.673 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



## Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon aus Negativzinsen)		- 51.753,99 - 51.753,99)	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon aus Negativzinsen)		1.823,37 - 227,77)	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)		1.141.419,83 60.862,33)	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		7.328.538,56 2.900.084,13)	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>8.420.027,77</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			
1. a) Betriebskosten	1.599.040,78		
1. b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	2.330.859,70 2.705,54)		
1. c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	319.218,44 22.107,32)		
1. d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	122.774,64 478,71)		
		4.371.893,56	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		692.249,86 629.899,93)	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		363.636,69 337.690,65)	
4. Verwaltungsvergütung		1.954.000,00	
5. Verwahrstellenvergütung		33.520,44	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		80.388,19	
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung (davon Kosten externe Bewerter		130.448,76 28.025,88) 92.422,90)	
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>7.626.137,50</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>793.890,27</b>

## Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

	EUR
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	793.890,27
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	
1. Realisierte Gewinne	
a) aus Immobilien	133.484,47
b) aus Devisentermingeschäften (davon in Fremdwährung)	574.593,04 574.593,04)
	708.077,51
2. Realisierte Verluste	
a) aus Devisentermingeschäften (davon in Fremdwährung)	985.222,32 985.222,32)
	985.222,32
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	- 277.144,81
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>	47.617,02
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	564.362,48
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	4.515.526,34
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	2.834.399,85
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	1.681.126,49
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	2.245.488,97

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

Die Negativverzinsung führte zu negativen Zinserträgen in Höhe von 52 TEUR.

Die sonstigen Erträge stammen unter anderem aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von 1.062 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien reduzierten sich im Geschäftsjahr 2021/2022 um 874 TEUR auf 7.329 TEUR (im Vorjahr 8.202 TEUR).

Die Bewirtschaftungskosten stiegen um 672 TEUR auf 4.372 TEUR. Sie bestehen aus 1.599 TEUR nicht umlagefähigen Betriebskosten, 2.331 TEUR Instandhaltungskosten, 319 TEUR Kosten der Immobilienverwaltung und aus 123 TEUR sonstigen Bewirtschaftungskosten.

Die Position „Ausländische Steuern“ besteht aus 692 TEUR Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte.

Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 364 TEUR (im Vorjahr 276 TEUR) sind für die Teilfinanzierung von Immobilien angefallen.

Die Verwaltungsvergütung und die Verwahrstellenvergütung wurden innerhalb der durch § 13 BAB bestimmten Grenzen bemessen. Vergütungen gemäß § 13 Absatz 1 b) BAB sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 80 TEUR für Jahresberichte, Halbjahresberichte und für die Prüfung des Fonds angefallen.

Kosten externer Bewerter wurden in Höhe von 92 TEUR an Sachverständige gezahlt.

Aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 794 TEUR ergibt sich unter Berücksichtigung der realisierten Gewinne von 708 TEUR sowie der realisierten Verluste von 985 und dem Ertragsausgleich von 48 TEUR ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 564 TEUR. Die realisierten Gewinne und Verluste wurden auf Basis der steuerlichen Wertansätze ermittelt. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 1.681 TEUR beinhaltet die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne von 4.516 TEUR und die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste 2.834 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 Währungskurschwankungen erfasst.

Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses von 1.681 TEUR beläuft sich das Ergebnis des Geschäftsjahres auf 2.245 TEUR.

## Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.099.802,26	0,51
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	564.362,48	0,26
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	423.000,00	0,20
2. Vortrag auf neue Rechnung	58.795,03	0,03
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	1.182.369,71	0,55

<sup>1)</sup> Basis: 2.149.763,114 ausgegebene Anteile

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung des INTER ImmoProfil

Der Vortrag des Vorjahres wurde in Übereinstimmung mit der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung mit 0,51 EUR/Anteil übernommen.

Aus dem Vortrag von 1.100 TEUR und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 564 TEUR werden nach Abzug von 423 TEUR Einbehalt zum Ausgleich von Wertminderungen gemäß § 252 KAGB 59 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 15. Dezember 2022 werden an die Anleger 1.182 TEUR ausgeschüttet. Pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttung von 0,55 EUR.

Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>		138.072.134,68
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 1.834.769,60
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	- 1.882.821,60	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene beziehungsweise zurückgenommene Anteile	48.052,00	
2. Mittelabfluss (netto)		- 11.893.937,26
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.057.783,60	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 12.951.720,86	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		- 47.617,02
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		- 88.320,81
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.245.488,97
davon nicht realisierte Gewinne	4.515.526,34	
davon nicht realisierte Verluste	- 2.834.399,85	
<b>II. Wert des Sondervermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		126.452.978,96

## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens des INTER ImmoProfil

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 34 „Verwendungsrechnung“ des Vorjahres).

zu 1b): Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rücknahmen zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil.

zu 2): Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften beziehungsweise der zurückgenommenen Anteile.

zu 3): Im Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um die Ertragsausgleichsbeträge korrigiert und damit auf die Vermögensveränderung im Geschäftsjahr reduziert.

zu 4): Hier werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.

Zu 5): Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

## Anhang gemäß § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko-potenzial 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.

Das durch Derivate in Form von Devisentermingeschäften erzielte zugrundeliegende Exposure in Höhe von 34.148 TEUR besteht gegenüber dem Vertragspartner UniCredit Bank AG, München.

Im Zusammenhang mit Derivaten wurden von Dritten keine Sicherheiten 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 während des Geschäftsjahres 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:	58,82 EUR/Anteil
Umlaufende Anteile:	2.149.763,114 Stück

### Angabe der Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Immobilien erfolgt 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 Sin-

ne 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 externen 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.

#### **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 Ablauf der geplanten Haltedauer wieder veräußert, sind die bis zum Abgangszeitpunkt noch nicht abgeschriebenen 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 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 abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021/2022: 1,68 %

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 Nettoinventarwertes
Transaktionskosten im Geschäftsjahr	0,00	0,00
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	0,00	0,00

Der Anteil der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde nach § 13 Absatz 1 b) BAB bemessen.

Die transaktionsabhängige Vergütung schwankt je nach Anzahl und Größe der Transaktionen naturgemäß stark über die Lebensdauer des Fonds, 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 Aufwandserstattungen.

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

Ausgabeaufschläge flossen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 53 TEUR zu.

Rücknahmeabschläge wurden nicht berechnet.

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

#### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstige Erträge sind in Höhe von 1.141 TEUR angefallen. Diese bestehen in Höhe von 1.062 TEUR aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen.

#### 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.

Für Anteile, die vor dem **22. Juli 2013** erworben wurden, gilt: Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich, die durch Abgabe einer verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird. Für Anteile, die vor dem 1. Januar 2013 erworben wurden, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten bereits als eingehalten.

Für Anteile, die nach dem **21. Juli 2013** erworben werden, entfällt die sog. Freibetragsgrenze von 30.000 EUR je Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der ein Anleger Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben kann. Die Rücknahme solcher Anteile

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

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

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

### 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 Immobilieninvesti-

tionen, 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:	125,6 %

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	119,6 %

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

### An die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, München

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens INTER ImmoProfil – 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 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

stimmung 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 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 für den INTER ImmoProfil

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 0,55 EUR je Anteil erfolgt am 15. Dezember 2022.

### Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab 1. Januar 2018)

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 INTER ImmoProfil mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben. Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), 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.

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. Abgeltungssteuer), 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

**Steuerliche Behandlung der Ausschüttung des INTER ImmoProfil 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	0,5500	0,5500	0,5500
Davon steuerfreier Anteil 60 Prozent (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,3300	0,3300 <sup>1)</sup>	0,3300 <sup>1)</sup>
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,2200	0,2200	0,2200

Hinweis: Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds, da mehr als 50 Prozent des Fondsvermögens in Immobilien angelegt werden. Daher sind 60 Prozent 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	0,2200
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0550

**Steuerliche Betrachtung der Ertragsausschüttung des INTER ImmoProfil am 15. Dezember 2022 im Privatvermögen in EUR**



### Sparer-Pauschbetrag für Privatanleger

	Für Alleinstehende EUR	Für zusammen- veranlagte Ehegatten EUR
Sparer-Pauschbetrag	801,00	1.602,00

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

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

### Vorabpauschale

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

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

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

Die Vorabpauschale wird wie folgt errechnet:

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

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 2023 ist aufgrund des negativen Basiszinses keine Vorabpauschale anzusetzen.

## Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

Der Anlageerfolg wird bestimmt von den Erträgen aus dem Immobilienbestand und den liquiden Mitteln sowie der Wertveränderung der Immobilie.

Er beträgt beim INTER ImmoProfil in den letzten zwölf Monaten zum Stichtag 30. September 2022 bei Wiederanlage der Ausschüttung 1,6 Prozent. Über den Zeitraum von drei Jahren erzielte der INTER ImmoProfil eine Wertentwicklung von 10,8 Prozent,

über fünf Jahre von 134,1 Prozent und über zehn Jahre von 34,8 Prozent.

Seit Auflegung des Fonds am 18. März 1998 konnte dieser eine Wertentwicklung von insgesamt 129,4 Prozent erreichen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,4 Prozent pro Jahr (bei jährlicher Wiederanlage der Ausschüttung).

### Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

Geschäftsjahr	Rücknahmepreis zum 30.09. je Anteil EUR	Ausgeschütteter Ertrag je Anteil EUR	Anlageerfolg des Geschäftsjahres <sup>1)</sup> %
1998 <sup>2)</sup>	52,17	—	2,0
1998/1999	55,68	2,00	6,7
1999/2000	56,12	2,00	4,5
2000/2001	57,09	2,00	5,4
2001/2002	58,28	2,00	5,7
2002/2003	57,85	2,00	2,8
2003/2004	57,68	2,00	3,3
2004/2005	57,46	2,20	3,2
2005/2006	57,18	2,00	3,4
2006/2007	57,64	2,00	4,4
2007/2008	58,06	2,00	4,3
2008/2009	55,75	2,00	-0,6
2009/2010	56,38	2,00	4,8
2010/2011	55,47	1,60	2,0
2011/2012	55,08	1,60	2,2
2012/2013	53,41	1,60	-0,1
2013/2014	50,12	1,60	-3,3
2014/2015	49,75	1,60	2,5
2015/2016	56,72	1,60	17,7
2016/2017	55,90	1,60	1,4
2017/2018	54,43	0,80	0,2
2018/2019	55,07	0,80	2,7
2019/2020	56,95	0,50	4,9
2020/2021	58,67	0,80	3,9
2021/2022	58,82	0,55	1,6

<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 18. März 1998 bis 30. September 1998.

## 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,  
München

Isabella Chacón Troidl,  
München

Dr. Nicole Arnold,  
München

### 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

Michael Post,  
Diplom-Betriebswirt (FH),  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Zorneding

Christoph Engel,  
Diplom-Kaufmann,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

Tobias Neuparth,  
Diplom-Ingenieur (FH), Architekt,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Bonn

#### Gesellschafter

BNP Paribas Real Estate SAS  
Sitz Boulogne Billancourt Cedex / Frankreich

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe  
Sitz Münster

#### Abschlussprüfer

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
München

#### Verwahrstelle

BNP Paribas S.A., Geschäftsbereich Securities Services,  
Niederlassung 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 REIM Germany**

Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München

Postfach 19 05 62, 80605 München

Telefon (089) 12 173-0

Telefax (089) 12 173-119

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

E-Mail [service.reimgermany@bnpparibas.com](mailto:service.reimgermany@bnpparibas.com)

