



Halbjahresbericht
zum 31.03.2019

BNP Paribas Real Estate
Investment Management
Germany GmbH

Kennzahlen des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

Stand: 31. März 2019	
Fondsvermögen	147,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	142,3 Mio. EUR
Fondsobjekte (gesamt)	7
Fremdfinanzierungsquote	16,1 %
Vermietungsquote	86,9 %
Ankäufe im Berichtszeitraum	0
Verkäufe im Berichtszeitraum	1
Netto-Mittelrückflüsse	5,8 Mio. EUR
Ausschüttung je Anteil am 17.12.2018	0,80 EUR
Anlageerfolg ¹⁾ 01.04.2018 bis 31.03.2019 (1 Jahr)	3,6 %
Wertentwicklung ¹⁾ 01.04.2016 bis 31.03.2019 (3 Jahre)	6,1 %
Wertentwicklung ¹⁾ 01.04.2014 bis 31.03.2019 (5 Jahre)	24,9 %
Wertentwicklung ¹⁾ 01.04.2009 bis 31.03.2019 (10 Jahre)	34,5 %
Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung am 18.03.1998	109,0 %
Durchschnittliche Wertentwicklung ¹⁾ seit Auflegung p. a.	3,6 %
Rücknahmepreis/Anteilwert	55,61 EUR
Ausgabepreis	58,39 EUR
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	982006
International Securities Identification Number (ISIN)	DE 0009820068

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

Titelseite:
Deutschland,
Dresden, Bergstraße 2.
10.673 m² Nutzfläche.

Hinweis

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen am INTER ImmoProfil zusammen mit dem Jahresbericht zum 30. September 2018 und dem zurzeit gültigen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichtes zum 30. September 2019 zur Verfügung zu stellen.

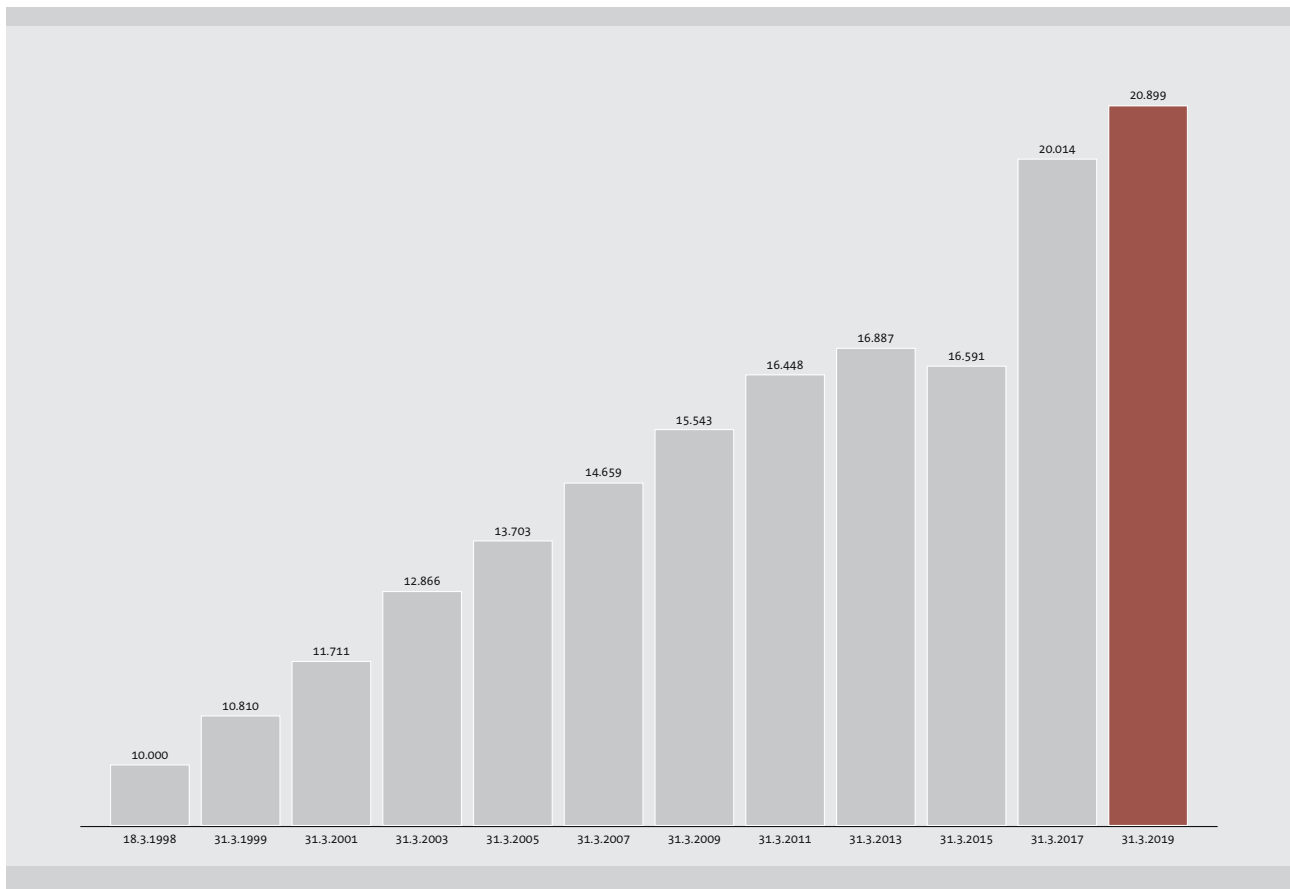
Inhalt

4	Wertentwicklung einer Einmalanlage
5	Tätigkeitsbericht
6	Geografische Verteilung der Fondsimmobilien Adressausfall-/Liquiditätsrisiken
7	Währungsrisiken Risikoprofil
8	Nutzungsarten der Fondsimmobilien Gesamtübersicht der Kredite Zinsänderungsrisiko
9	Kreditvolumina pro Währung
10	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien Restlaufzeiten der Mietverträge
12	Größenklassen der Fondsimmobilien
14	Investitionsländer
15	Renditen, Bewertung, Vermietung
15	Jahresmieterträge Wertänderungen
16	Leerstands- und Vermietungsquoten Restlaufzeiten der Mietverträge
17	Vermögensübersicht
18	Vermögensaufstellung
23	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
24	Verzeichnis der Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung
25	Sicherungsgeschäfte
26	Anlageerfolg
27	Anhang gem. § 7 Nr. 9 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV
32	Gremien

Wertentwicklung¹⁾ einer Einmalanlage im INTER ImmoProfil in EUR

10.000 EUR, die bei Fondsaufgabe am 18. März 1998 angelegt wurden, erwirtschafteten im Jahresdurchschnitt einen Anlageerfolg von 3,6 Prozent.

Das ergibt zum Stichtag 31. März 2019 einen Gesamtwert von 20.899,22 EUR.



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

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des offenen Immobilienfonds INTER ImmoProfil im Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 31. März 2019.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für das Sondervermögen INTER ImmoProfil wird eine nachhaltige Ertragsausschüttung aus eingenommenen Mieten angestrebt. Das Sondervermögen setzt auf eine europäische Anlagepolitik und ist in überwiegend gewerblich genutzten Immobilien investiert.

Entwicklung des Fonds

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. März 2019 hatte der INTER ImmoProfil ein Fondsvermögen von 147,9 Mio. EUR. 3,0 Mio. EUR wurden von Anlegern in neue Anteilscheine investiert und Anteilscheine im Wert von 8,9 Mio. EUR eingelöst. Der Netto-Mittlerückfluss lag somit bei 5,8 Mio. EUR. Zum Stichtag waren 2.658.922 Anteile im Umlauf.

Liquidität und Liquiditätsanlagen

Die liquiden Mittel des Fonds betragen 35,0 Mio. EUR. Sie sind vollständig als Bankguthaben angelegt. Die Bruttoliquidität des INTER ImmoProfil lag zum 31. März 2019 bei 23,6 Prozent.

Wertentwicklung

Vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 erzielte der INTER ImmoProfil einen Anlageerfolg von 3,6 Prozent. Im Dreijahreszeitraum belief sich die Wertentwicklung auf 6,1 Prozent und in den letzten fünf Jahren auf 24,9 Prozent. Der Fonds weist seit Auflegung am 18. März 1998 eine Wertentwicklung von 108,9

Prozent auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,6 Prozent pro Jahr (Berechnung mit BVI-Methode des Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Risikomanagement

BNP Paribas REIM Germany arbeitet bei allen Fonds mit einem Risikofrüherkennungssystem.

Die KVG identifiziert im Rahmen ihres Risikomanagements regelmäßig Risiken der fondsbezogenen Geschäftsprozesse. Sie steuert diesen durch risikomindernde Maßnahmen entgegen.

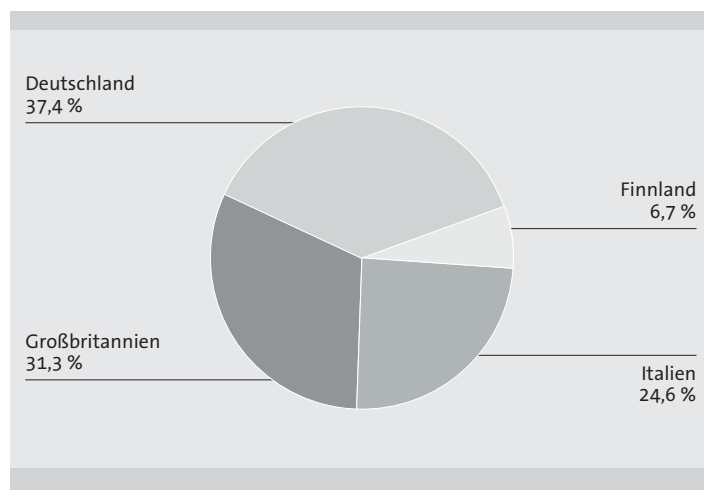
Die wesentlichen Risiken bei der Verwaltung des Sondervermögens resultieren aus Immobilienanlagen und dem Liquiditätsportfolio sowie dem Investmentprozess selbst.

Bereits im Rahmen der Risikomessung werden Risiken und dazugehörige Maßnahmen zur Reduzierung beziehungsweise Ausschaltung auftretender Risikofaktoren geprüft.

Investmentrisiken auf der Immobilienseite werden im Rahmen des Portfoliomanagements gesteuert und durch das Risikomanagement überwacht. Die Restlaufzeit der Mietverträge, die Werthaltigkeit der Mietforderungen sowie die Leerstandsquoten werden dabei frühzeitig analysiert, um die Risiken im Asset Management zu messen und zu minimieren.

Auf der Liquiditätsseite erfolgt eine fortlaufende Überwachung der Liquidität und der Kredite. Dabei werden auch Währungsrisiken, Zinsrisiken, Kontrahentenrisiken und Marktrisiken analysiert.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten zum 31. März 2019



Immobilienmärkte in Europa

Im Verlauf des Jahres 2018 hat sich die wirtschaftliche Situation Europas weiterhin positiv entwickelt, wenn auch mit reduzierter Geschwindigkeit zum Jahresende. Das BIP-Wachstum von EU und Eurozone beträgt für 2018 1,9 Prozent bzw. 1,8 Prozent¹. Für Deutschland beträgt das Wachstum im gleichen Zeitraum 1,4 Prozent, leicht geringer als Frankreich (1,5 Prozent). Hintergrund für das geringere Ausfal-

¹ Eurostat

Adressausfall-/Liquiditätsrisiko aus Bankguthaben per 31. März 2019 in Prozent des Fondsvermögens

	Bankguthaben in % des Fondsvermögens
BNP PARIBAS S.A.	0,6
BNP PARIBAS Securities Services S.C.A.	1,1
CACEIS Bank S.A.	2,2
CREDIT SUISSE AG	0,1
UniCredit Bank AG	17,3
UniCredit Bank AG London Branch	0,4
Nordea Bank AB, Finnish Branch	0,9
Raiffeisen Landesbank Südtirol AG	1,0
Summe	23,6

lene Wachstum in Deutschland sind zum einen die Unsicherheiten im Zuge des Brexits sowie zum anderen die gesunkene Konsumnachfrage Chinas und der weiterhin bestehende Handelskonflikt zwischen den USA und China – alles Situationen, die eine Exportnation wie Deutschland härter treffen als anders strukturierte Volkswirtschaften. Auch Einmaleffekte in der deutschen Wirtschaft haben zur Wachstumsverlangsamung beigetragen: dazu zählen die niedrigen Pegelstände des Rheins im August und September

2018 genauso wie die neu eingeführten EU-Abgas-Standards, welche die deutschen Autobauer vor erhebliche Produktionsverzögerungen gestellt haben. Die weiteren EU-Schwergewichte Italien (0,9 Prozent BIP-Wachstum) und Vereinigtes Königreich (1,4 Prozent) liegen genau wie Deutschland deutlich unter dem EU-Schnitt.

Größtes Risiko für die Weltwirtschaft ist der Handelskonflikt. Europa im Speziellen trifft zusätzlich der weitere Verlauf des Brexits.

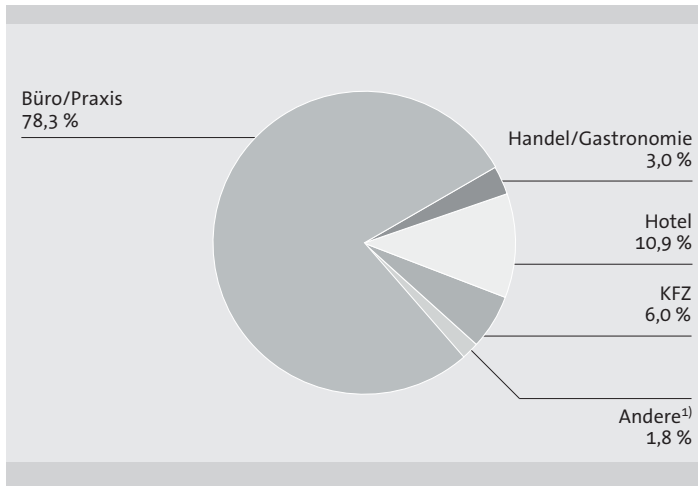
Währungsrisiken des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

	Offene Währungspositionen TEUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
Britische Pfund (GBP)	3.397	2,30
Schweizer Franken (CHF)	183	0,12
Summe	3.580	2,42

Risikoprofil zum 31. März 2019

	TEUR
Adressausfallrisiken	95
Liquiditätsrisiken	981
Marktpreisrisiken	468
Operationelle Risiken	2.590

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien des
INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen
zum 31. März 2019**



¹⁾ Inklusive Industrie 0,02 % und Freizeit 0,10 %.

Die Arbeitslosigkeit in Europa zeigt sich bisweilen unbeeindruckt von der Konjunkturabbremmung. Per Februar 2019 lag die EU-Arbeitslosenquote bei 6,5 Prozent² (7,1 Prozent im Vorjahresmonat), Deutschland lag mit 3,1 Prozent deutlich unter diesem Wert und ist weiterhin hinter der Tschechei (1,9 Prozent) EU-Spitzenreiter nach ILO-Messung. Spanien kann weiter deutliche Fortschritte machen, seit Q1 2013 ist die Arbeitslosenquote um 13,1 Prozentpunkte auf nun 13,9 Prozent gesunken.

² Eurostat

**Gesamtübersicht der Kredite des INTER ImmoProfil
zum 31. März 2019**

	Kreditvolumen in TEUR	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in %
EUR-Kredite (Inland)	10.000	7,0
GBP-Kredite	12.855	9,0
Gesamt	22.855	16,0

Zinsänderungsrisiko zum 31. März 2019

	Risiko- einflussgröße	Basiswert in TEUR	Zinsrisikowert in %
EUR-Darlehenskosten	Darlehenszins	10.000	0,56
GBP-Darlehenskosten	Darlehenszins	12.234	2,87

Die Inflation kennt in Europa momentan keine eindeutige Tendenz. Nach über zwei Prozent Preisteuerung im Herbst 2018 ist sie per Februar 2019 wieder auf nur 1,6 Prozent³ gesunken, nur 0,1 Prozentpunkte unter dem deutschen Wert mit 1,7 Prozent. Mehrere Staaten weisen aktuell Inflationsraten von nur um ein Prozent auf, so z. B. Finnland (1,3 Prozent), Portugal (0,9 Prozent), Italien (1,1 Prozent), Spanien (1,1 Prozent) und Dänemark (1,1 Prozent). Der für die Europäische Zentralbank (EZB) wichtige

³ Eurostat

Inflations-Wert für den Euro-Raum lag bei 1,5 Prozent – deutlich unter dem Erwartungskorridor der EZB von knapp unter der 2-Prozent-Marke. Zusammen mit der Konjunkturabkühlung treiben diese Werte die Erwartungen, dass kommende Leitzinsanhebungen durch die EZB noch längere Zeit ausgesetzt bleiben. Die BNP Paribas Bank sieht aktuell vor 2021 keine Anhebung. Vielmehr deuten neuste Markterwartungen eher in die Richtung fiskalpolitischer Maßnahmen, sollte sich die konjunkturelle Delle vertiefen.

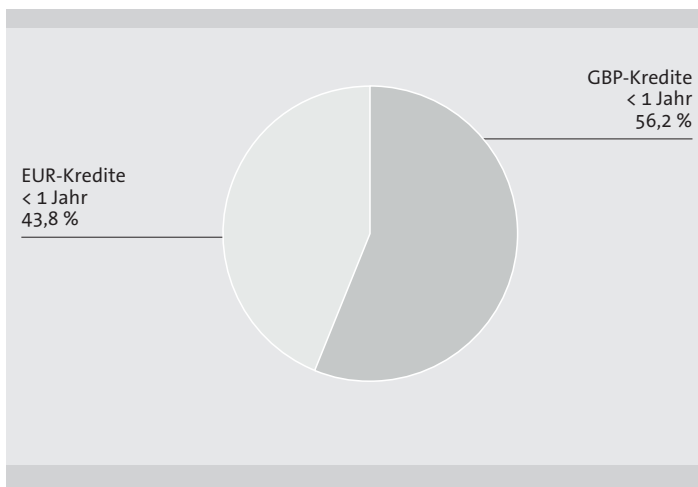
Bei Staatsanleihen hat sich im Zuge der Brexit-Eskalation und der deutlich nach unten korrigierten Konjunkturerwartungen Deutschlands und anderer Staaten im März 2019 erstmals seit 2016 wieder die Negativverzinsung auf den 10-jährigen Bund ergeben – bis Ende 2020 erwartet die BNP Paribas Bank nur einen geringfügigen Anstieg auf 0,4 Prozent. Das bedeutet, dass wir uns auch in den kommenden Quartalen in einem ultraniedrigen Zinsumfeld bewegen, von dem nach aktueller Einschätzung kein Aufwärtsdruck auf die Immobilienrenditen ausgeht.

Vor dem Hintergrund dieser Situation blieb das Investoreninteresse an gewerblichen Immobilien in 2018 weiterhin hoch. Zum Jahresende 2018 lag das EU-weite Transaktionsvolumen über 12 Monate mit rund 258 Mrd. EUR⁴ nur geringfügig unter dem Jahresendwert von 2017 (266 Mrd. EUR) und leicht über dem 5-jährigen Schnitt i. H. v. 255 Mrd. EUR. Auf Deutschland entfielen 2018 61,5 Mrd. EUR, der höchste Wert der letzten elf Jahre.

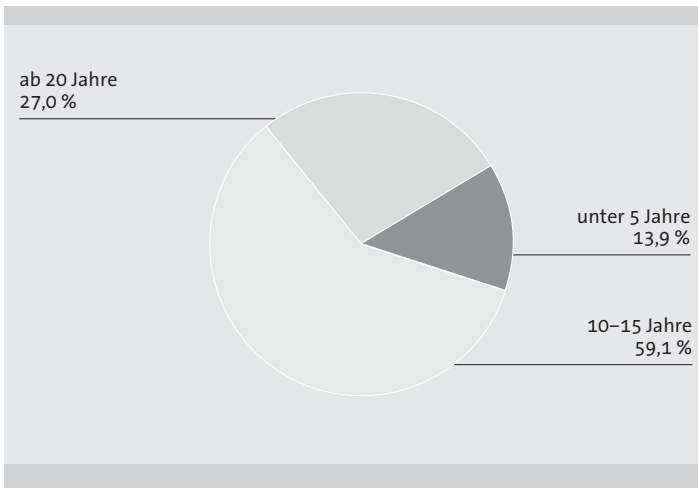
Die Entwicklung der Spitzenrenditen unterstreicht dieses Bild: Die durchschnittliche Spitzen-

⁴ Eurostat

Kreditvolumina (direkt) pro Währung nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung zum 31. März 2019



**Wirtschaftliche Altersstruktur¹⁾ der Fondsimmobilien
des INTER ImmoProfil nach Verkehrswerten
zum 31. März 2019**

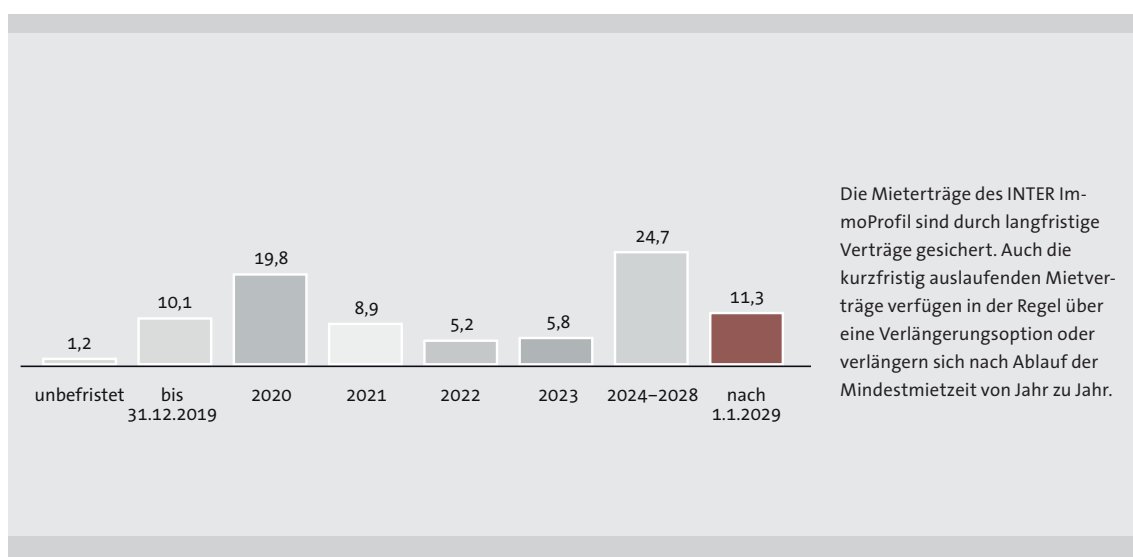


¹⁾ Das wirtschaftliche Alter einer Immobilie wird auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Restnutzungsdauer ermittelt.

rendite im Bürosektor über die 36 größten europäischen Immobilienmärkte sank zum vierten Quartal 2018 auf 4,3 Prozent⁵ (Q2 2017: 4,6 Prozent). Berlin als Markt mit den niedrigsten Renditen in Europa sank im gleichen Zeitraum von 2,9 Prozent auf 2,7 Prozent. Die Portfoliostandorte Helsinki (unverändert bei 3,7 Prozent), Glasgow (- 10 Basispunkte auf 5,25 Prozent) und Mailand (- 20 Basispunkte auf 3,3 Prozent) verzeichneten im gleichen Zeitraum ebenfalls leichte Rückgänge.

^{5,6} BNP Paribas Real Estate

**Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen
zum 31. März 2019 in Prozent**



Die Mieterträge des INTER ImmoProfil sind 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.

Vermietungsmärkte – Büro

Der weiterhin auf hohem Niveau liegende durchschnittliche Flächenumsatz per 4. Quartal 2018⁶ geht spürbar zurück (– 7 Prozent). Dies liegt zum einen an dem Angebotsmangel an vermietbaren Flächen, kann darüber hinaus aber auch schon von den gesunkenen Konjunkturindikatoren nachfrageseitig beeinflusst sein. Rotterdam und der Portfoliostandort Glasgow wiederlegten den Trend deutlich mit einem jeweils 85-prozentigen Anstieg. Wien folgt mit 54 Prozent vor Manchester (+ 46 Prozent) und Budapest (+ 39 Prozent). Auch die drei französischen Sekundärmärkte Lille (+ 37 Prozent), Lyon (+ 21 Prozent), und Toulouse (+ 10 Prozent) zeigten in 2018 eine positive Entwicklung. Der Portfoliostandort Mailand konnte seine Vermietungsaktivitäten um 10 Prozent steigern.

Die europäischen Büromärkte haben in den letzten Jahren aufgrund positiver Flächennachfrage und nur sehr geringen Fertigstellungsvolumina deutlich sinkende Leerstandsdaten generiert. Dabei ist Berlin mit 1,7 Prozent⁷ Büroflächenleerstand im gesamten Stadtgebiet weiterhin im Lead vor Stuttgart und München (je 2,3 Prozent) sowie Köln (2,8 Prozent) und Luxemburg (3,7 Prozent). London mit 5 Prozent und Paris mit 5,5 Prozent weisen doppelt so hohe Werte auf, liegen aber immer noch auf einem sehr gesunden Niveau. Amsterdam mit 7,2 Prozent und Frankfurt mit 7,4 Prozent zeigen im europäischen Kontext vergleichsweise höhere Werte, welche für diese Märkte kurz- bis mittelfristig jedoch sehr positive Auswirkungen auf das Leerstandniveau haben.

Eine stabile, geringe Leerstandsrate ist allerdings kein zwingendes Kriterium für Mietwachstum. Hier sind ganz individuelle Marktdynamiken verantwortlich. Madrid (+ 12,9 Prozent) und Barcelona (+ 10,6 Prozent) erreichten das höchste Mietwachstum in 2018, gefolgt von Köln (+ 10,1 Prozent), Riga (+ 9,7 Prozent), Hamburg (+ 9,4 Prozent) und Berlin (+ 9,1 Prozent).⁸

^{7,8,9} BNP Paribas Real Estate

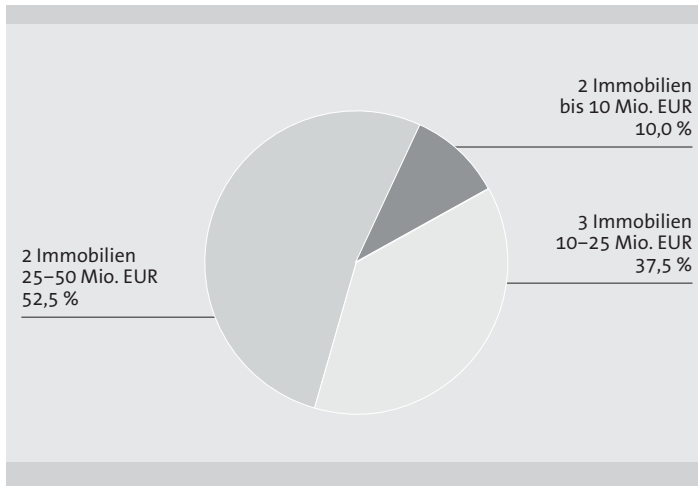
Nachfrageseitig nimmt das Risiko, dass die Mietentwicklung durch die anfangs beschriebene Konjunkturabkühlung beeinträchtigt wird, zu. Auch die Angebotsseite ist entscheidend, die aktuelle Flächenknappheit unterstützt eher Mietwachstum. Umso wichtiger ist das zunehmende Immobilienangebot auf den Märkten. In Berlin und München kommen zwischen 2019 und 2021 jährlich durchschnittlich jeweils 2,5 Prozent⁹ Fertigstellungen auf den Markt – und das bedeutet für beide Märkte einen jährlichen Flächenzuwachs von rund 500.000 m² – der 10-Jahres-Durchschnitt dagegen liegt in Berlin und München bei nur 120.000 m² bzw. 218.000 m² Flächenzuwachs. Dublin sieht für 2019 und 2020 ein jährliches Flächenwachstum i. H. v. 5,2 Prozent p. a., Barcelona wird 2019 bis 2021 um jährlich 2,1 Prozent wachsen.

Vermietungsmärkte – Einzelhandel

Der Wettbewerb unter den Einzelhändlern um die besten Lagen bleibt weiterhin hoch. Teilweise können daraus weitere Mietsteigerungen resultieren, größtenteils jedoch stagnieren die Mietpreise. Gab es laut PMA unter den 27 größten Einzelhandelsmärkten Europas 2016 noch 16 europäische Immobilienmärkte mit einem Anstieg der Spitzenmiete, sank die Anzahl der Märkte mit positiver Entwicklung 2017 auf elf und in 2018 auf neun Märkte ab – davon keiner in Deutschland gelegen. Mit London gibt es auch einen Markt mit sinkenden Einzelhandels-Spitzenmieten (– 5 Prozent).

Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren verbesserten wirtschaftlichen Situation scheint diese Entwicklung kontraintuitiv. Dies liegt zum Teil in fehlender Zahlungsbereitschaft für immer höhere Mietpreise begründet. Da Gewinnmargen der klassischen Einzelhändler in den vergangenen Jahren in Konkurrenz zum Online-Handel sinken, werden zu hohe Mieten von Händlern weniger in Kauf genommen. Einen weiteren Einfluss hat der Wandel von Gesellschaft und Lebensstilen. Geld, das nicht für klassische Güter ausgegeben wird, sondern für Kultur, Reisen und Gastronomie, steht dem Einzelhandel nicht mehr zur

Größenklassen der Fondsimmobilien des INTER ImmoProfil nach Höhe der Verkehrswerte zum 31. März 2019



Verfügung. Dies wirkt nachteilig auf den klassischen Einzelhandel. Es sind also weniger zyklische Faktoren, die den Einzelhandel belasten, sondern fundamentale Veränderungen.

Immobilienmanagement

Immobilienbestand

Zum Stichtag 31. März 2019 besitzt der INTER ImmoProfil ein Portfolio von sieben Objekten in vier europäischen Ländern. Die dominierende Nutzungsart ist Büro, mit deutlichem Abstand folgen Hotel, KFZ, Handel/Gastronomie sowie Industrie.

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 im Ausland – bilden wir weiterhin Rückstellungen zu 100 Prozent. Dies schmälert zwar den aktuellen Anlageerfolg, schafft aber nachhaltige Sicherheit. So werden die wirtschaftlichen Interessen der bereits investierten und zukünftigen Anleger ausgeglichen.

Vermietung

Zum 31. März 2019 lag die Vermietungsquote des INTER ImmoProfil bei 86,9 Prozent, die durchschnittliche Vermietungsquote bei 87,9 Prozent. Die Gesamtnutzfläche aller Objekte umfasst 80.611 m². In den vergangenen sechs Monaten beläuft sich die Vermietungsgesamtleistung auf 4.895,50 m². Diese umfasst Neuvermietungen, Folgevermietungen und Vertragsverlängerungen.

Das folgende Objekt weist zum Stichtag einen Leerstand auf, der mehr als 2,5 Prozent der Bruttosollmiete des gesamten Liegenschaftsvermögens beträgt und mehr als ein Drittel der erzielbaren Bruttomiete der Liegenschaft beträgt:

Finnland

Helsinki-Pitäjänmäki, Atomitie 2a, Bauteil C
Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes für Vermietungen im Teilmarkt stehen im Objekt ca. 3.353 m² Bürofläche leer.

Immobilienverkäufe

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilien veräußert.

Schweiz

Basel, Clarastraße 10
Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Dezember 2018 konnte das in Basel gelegene Geschäftshaus über Verkehrswert veräußert werden. Das Gebäude gehörte seit 1998 zum Bestand des INTER ImmoProfil und verfügte über eine Gesamtnutzfläche von ca. 5.352 m². Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Veräußerung leerstehend.

Ausblick

Der INTER ImmoProfil hat vom 1. Oktober 2018 bis zum 31. März 2019 – wie auch bereits im Geschäftsjahr 2017/18 – trotz weiterhin hohen Rücknahmeverlangen sowie belastenden Herausforderungen hinsichtlich der Rahmenbedingungen des Fonds sowie der im Fonds befindlichen Liegenschaften nach wie vor auf Optimierung sowie Wertverbesserung des bestehenden Immobilienportfolios gesetzt. Diese Vorgehensweise hat einerseits die Rendite sowie das Liquiditätspolster des Fonds belastet, andererseits jedoch den Wert des Bestandsportfolios stabilisiert. Durch den Verkauf der nicht rentablen Liegenschaft in Basel über Verkehrswert konnte ein weiterer Schritt Richtung Portfoliobereinigung vorgenommen werden.

Die bis zum 31. März 2019 vorliegenden Ergebnisse aus den Prüfungen zum Vorhaben, die Vertriebsaktivitäten wiederaufzunehmen, wurden durch die Geschäftsführung gemeinsam mit dem Fondsmanagement vollumfänglich hinterfragt, kritisch geprüft und alle Vor- und Nachteile gewissenhaft analysiert. Dabei ist festgestellt worden, dass eine Aktivierung des Vertriebs von Fondsanteilen des INTER ImmoProfil aufgrund der sehr langen Vertriebspause und einem daraus resultierenden schwachen Risk Ratio-Faktor trotz gutem durchschnittlichem Anlageerfolg von 3,6 Prozent p. a. keine optimalen Ergebnisse erzielen kann. Aufgrund dieses suboptimalen Analysenergebnisses werden wir unser Vorhaben nicht weiterverfolgen.

Daher setzen wir auch zukünftig vorrangig auf Optimierung sowie auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes unter Rendite/Risiko-Ge-

sichtspunkten. Der nach wie vor positive Markttrend in den europäischen Immobilienmärkten hält an, womit die weiteren Strukturierungsmaßnahmen des Portfolios unterstützt werden. Durch die Nutzung von Chancen auf den Immobilienmärkten sowie unserer nachhaltigen cashflow-orientierten Strategie streben wir es weiterhin an, auch in Zukunft den Anlegern eine solide Anlagemöglichkeit zu bieten.

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

Loïc Niederberger

Investitionsländer des INTER ImmoProfil



Jahresmieterträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieten und Ländern zum 31. März 2019 in Prozent

	Deutschland			Ausland ¹⁾	Gesamt
	Rhein-Ruhr	Sonst. Regionen	Gesamt		
Jahresmieterträge					
Büro/Praxis	42,2	91,3	55,9	85,1	75,8
Handel/Gastronomie	5,7	0,0	4,2	6,5	5,8
Hotel	45,6	0,0	32,9	0,0	10,4
Industrie	0,0	0,0	0,0	1,0	0,7
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
KFZ	5,0	7,4	5,6	3,6	4,3
Andere	1,5	1,3	1,4	3,8	3,0

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Wertänderungen des INTER ImmoProfil stichtagsbezogen zum 31. März 2019 in Mio. EUR

	Deutschland			Ausland ¹⁾	Gesamt
	Rhein-Ruhr	Sonst. Regionen	Gesamt		
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	38,9	14,5	53,4	88,9	142,3
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	2,4	1,0	3,4	6,8	10,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten	2,3	0,6	2,9	2,6	5,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	2,3	0,6	2,9	2,3	5,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen insgesamt	2,3	0,6	2,9	2,3	5,2

¹⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Leerstands- und Vermietungsquoten des INTER ImmoProfil nach Jahres-Bruttosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 31. März 2019 in Prozent

	Deutschland			Ausland ²⁾	Gesamt
	Rhein-Ruhr	Sonst. Regionen	Gesamt		
Leerstand					
Büro/Praxis	3,6	0,0	2,5	16,7	10,5
Handel/Gastronomie	1,0	0,0	0,7	0,0	0,2
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnen	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
KFZ	0,3	0,0	0,2	0,4	0,2
Andere	0,3	0,2	0,3	2,7	1,7
Vermietungsquote	94,8	99,8	96,3	80,2	87,4

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

²⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Restlaufzeiten der Mietverträge des INTER ImmoProfil nach Jahres-Nettosollmieterträgen¹⁾ und Ländern zum 31. März 2019 in Prozent

	Deutschland			Ausland ²⁾	Gesamt
	Rhein-Ruhr	Sonst. Regionen	Gesamt		
unbefristet	0,4	0,1	0,3	1,5	1,2
bis 31.12.2019	18,8	13,4	17,4	6,4	10,1
2020	4,9	29,9	11,6	24,0	19,8
2021	6,4	4,1	5,8	10,4	8,9
2022	10,6	0,0	7,7	4,0	5,2
2023	3,4	0,0	2,5	7,5	5,8
2024	0,0	52,2	14,1	17,5	16,4
2025	0,0	0,0	0,0	9,8	6,5
2026	3,6	0,0	2,7	0,0	0,9
2027	0,0	0,0	0,0	1,4	0,9
2028	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
nach 01.01.2029	46,4	0,0	33,8	0,0	11,3

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

²⁾ Ausland: Finnland, Großbritannien und Italien.

Vermögensübersicht des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹⁾)		142.341.518,64 44.466.518,64	96,27 30,07)
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹⁾)		34.965.896,96 787.794,93	23,65 0,53)
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	2.910.709,67 577.954,17		1,97 0,39)
2. Anschaffungsnebenkosten a) bei Immobilien	975.147,41		0,66
3. Andere (davon in Fremdwährung ¹⁾)	329.805,39 69.931,80		0,22 0,05)
Zwischensumme		4.215.662,47	2,85
Summe Vermögensgegenstände		181.523.078,07	122,77
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung ¹⁾)	22.854.972,54 12.854.972,54		15,46 8,69)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	227.234,77		0,15
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	1.768.634,13 654.682,34		1,20 0,44)
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	4.821.902,43 234.374,29		3,26 0,16)
Zwischensumme		29.672.743,87	20,07
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)		3.988.567,26 1.096.738,19	2,70 0,74)
Summe Schulden		33.661.311,13	22,77
C. Fondsvermögen		147.861.766,94	100,00
Anteilwert		55,61	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.658.922	

¹⁾ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen: hier Britische Pfund.
Devisenkurse per 28. März 2019: 1 EUR (Euro) = 1,12060 CHF (Schweizer Franken)
1 EUR (Euro) = 0,855700 GBP (Britische Pfund)

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

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Objekt		
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	01069	45127
Ort	Dresden	Essen
Straße	Bergstraße 2	Hachestraße 63
Immobilieninformationen		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 91 %, KFZ, A	H 100 %, KFZ
Erwerbsdatum ⁵⁾	12.1996	12.2016
Bau-/Umbaujahr	1995	2016
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	46	58
1. Gutachter	46	58
2. Gutachter	46	57
Größe des Grundstücks in m ²	4.888	2.468
Nutzfläche gesamt in m ²	10.673	5.934
Nutzfläche Gewerbe in m ²	10.673	5.934
Nutzfläche Wohnen in m ²	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/LA/PA/G	F/LA/PA
Gutachterinformationen		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾	14.480.000,00	19.745.000,00
1. Gutachter	14.640.000,00	19.690.000,00
2. Gutachter	14.320.000,00	19.800.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	9,79	13,35
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ³⁾	980.461,00	1.106.640,00
1. Gutachter	1.022.579,00	1.106.640,00
2. Gutachter	938.344,00	1.106.640,00
Investmentinformationen		
Ankaufnebenkosten	—	1.654.578,97
davon Gebühren und Steuern	—	1.269.248,50
davon sonstige Kosten	—	385.330,47
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	-118.967,25
noch zur Abschreibung verbleibend	—	975.147,40
Fremdfinanzierung in EUR	—	10.000.000,00
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	50,65
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % ³⁾	0,2	0,0
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	3,5	17,7
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	486.185,00	533.320,00
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	486.730,82	533.320,00

Deutschland	Finnland
50968	00370
Köln	Helsinki-Pitäjänmäki
Bonner Straße 172–176, Sechtemer Straße 1	Atomitie 2a, Bauteil C
G	G
B 78 %, Ha, W, KFZ, A	B 76 %, Ha, I, KFZ, A
12.1991	05.2006
1992	2007
43	59
43	59
43	59
3.302	1.236
9.817	5.076
9.817	5.076
—	—
1	—
K/PA/G	F/PA/G
19.125.000,00	9.475.000,00
19.150.000,00	9.750.000,00
19.100.000,00	9.200.000,00
12,93	6,41
1.335.468,50	878.104,00
1.325.714,00	878.104,00
1.345.203,00	878.104,00
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
—	—
9,1	67,9
2,3	0,3
569.617,22	179.392,00
582.951,00	121.497,00

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

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

Index

- ¹⁾ Vom 1. Oktober 2018 bis 31. März 2019
- 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⁾ Bewertung entspricht dem letzten Sachverständigengutachten bis 31. März 2019
- ⁴⁾ Umbau, Teilumbau
- ⁵⁾ Der Erwerbszeitpunkt kann aufgrund der Übertragung der Immobilien des ImmoProfil auch vor dem Datum der Auflage des INTER ImmoProfil liegen.

Hinweis

Derzeit finden unter den neun 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 31. März 2019

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		
Objekt		
Land	Italien	Italien
PLZ	20099	20099
Ort	Sesto San Giovanni / Mailand	Sesto San Giovanni / Mailand
Straße	Piazza Don Enrico Mapelli 1	Piazza I. Montanelli 20
Immobilieninformationen		
Art des Grundstücks	G	G
Art der Nutzung	B 92 %, KFZ, A	B 92 %, KFZ, A
Erwerbsdatum ⁵⁾	03.2000	11.2004
Bau-/Umbaujahr	1994	2004
Gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren ³⁾	40	55
1. Gutachter	35	55
2. Gutachter	45	55
Größe des Grundstücks in m ²	525	3.504
Nutzfläche gesamt in m ²	4.580	15.570
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.580	15.570
Nutzfläche Wohnen in m ²	—	—
Anzahl Wohneinheiten	—	—
Ausstattungsmerkmale	F/K/PA/G	K/PA/G
Gutachterinformationen		
Gutachterlicher Verkehrswert in EUR ³⁾	4.905.000,00	30.160.000,00
1. Gutachter	4.840.000,00	29.300.000,00
2. Gutachter	4.970.000,00	31.000.000,00
Anteil des Verkehrswertes am Fondsvermögen in %	3,32	20,39
Gutachterlicher Bewertungsmiete in EUR ³⁾	560.250,00	2.522.290,50
1. Gutachter	548.800,00	2.432.063,00
2. Gutachter	571.700,00	2.612.517,00
Investmentinformationen		
Ankaufnebenkosten	—	—
davon Gebühren und Steuern	—	—
davon sonstige Kosten	—	—
im Geschäftsjahr abgeschrieben	—	—
noch zur Abschreibung verbleibend	—	—
Fremdfinanzierung in EUR	—	—
Fremdfinanzierungsquote in % vom Verkehrswert	—	—
Vermietungsinformationen		
Leerstandsquote in % ³⁾	26,4	9,9
Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren ²⁾	3,2	3,6
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR ²⁾	223.727,00	1.162.479,83
Prognostizierte Mieteinnahmen in EUR ^{1) 2)}	221.843,00	1.174.986,00

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	
55	
55	
55	
1.500	17.423
8.961	60.611
8.961	60.611
—	
—	
K/PA/G	
44.466.518,64	142.346.518,64
44.641.813,72	
44.291.223,56	
30,07	
2.775.283,39	10.158.487,39
2.775.283,39	
2.775.283,39	
—	1.654.578,97
—	1.269.248,50
—	385.330,47
—	-118.967,25
—	975.147,40
12.854.972,54	22.854.972,54
28,91	
0,0	
3,0	
765.364,00	9.132.377,00
1.308.183,00	8.861.049,00

Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Teil I			
I. Immobilien		142.341.518,64	96,27
(davon in Fremdwährung ¹⁾)		44.466.518,64	30,07)
Teil II			
I. Bankguthaben		34.965.896,96	23,65
(davon in Fremdwährung ¹⁾)		787.794,93	0,53)
Teil III			
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.910.709,67		1,97
(davon in Fremdwährung ¹⁾)	577.954,17		0,39)
(davon Mietforderungen	1.659.007,93		1,12)
(davon Betriebskostenvorlagen	904.192,60		0,61)
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	975.147,41		0,66
3. Andere	329.805,39		0,22
(davon in Fremdwährung ¹⁾)	69.931,80		0,05)
(davon Forderungen aus Umsatzsteuer	292.663,53		0,20)
Zwischensumme		4.215.662,47	2,85
Summe Vermögensgegenstände		181.523.078,07	122,77
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	22.854.972,54		15,46
(davon in Fremdwährung ¹⁾)	12.854.972,54		8,69)
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	227.234,77		0,15
3. Grundstücksbewirtschaftung	1.768.634,13		1,20
(davon in Fremdwährung ¹⁾)	654.682,34		0,44)
4. anderen Gründen	4.821.902,43		3,26
(davon in Fremdwährung ¹⁾)	234.374,29		0,16)
(davon ausstehende Ertragsscheine	3.216.806,58		2,18)
(davon aus Sicherungsgeschäften	705.190,45		0,48)
(davon abzuführende Umsatzsteuern	493.729,13		0,33)
(davon für Verwaltungsgebühren	178.230,00		0,12)
(davon abgegrenzte Darlehenszinsen	81.775,72		0,06)
Zwischensumme		29.672.743,87	20,07
III. Rückstellungen		3.988.567,26	2,70
(davon in Fremdwährung ¹⁾)		1.096.738,19	0,74)
Summe Schulden		33.661.311,13	22,77
Fondsvermögen		147.861.766,94	100,00
Anteilwert		55,61	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.658.922	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

Das Fondsvermögen des INTER ImmoProfil reduzierte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/2019 um 2,6 Mio. EUR beziehungsweise 1,7 Prozent auf 147,9 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen hat sich um 4,9 Mio. EUR auf 142,3 Mio. EUR erhöht.

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

Bis zum Stichtag reduzierten sich die Bankguthaben um 7,7 Mio. EUR auf 35,0 Mio. EUR.

7,4 Mio. EUR der liquiden Mittel sind für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität reserviert.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung belaufen sich auf 2,9 Mio. EUR. Sie enthalten Forderungen gegenüber Mietern von 1,7 Mio. EUR und 0,9 Mio. EUR noch abzurechnende Betriebskosten.

Der Ausweis von 0,98 Mio. EUR Anschaffungsnebenkosten erfolgt unter der Berücksichtigung investmentrechtlicher Abschreibung. Die Position „Andere“ beinhaltet im Wesentlichen 0,3 Mio. EUR Vorsteuererstattungsansprüche.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten von 22,9 Mio. EUR resultieren aus der Teilfinanzierung von Immobilien. In der Position „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ sind 0,2 Mio. EUR Verbindlichkeiten aus dem Kauf der Liegenschaft (Essen, Hachestraße 63) enthalten.

In der Position „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ sind im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten und Kautionen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, Nebenkostenvorauszahlungen von 0,9 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 0,5 Mio. EUR enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten insbesondere 3,2 Mio. EUR aus Einlösungsverpflichtungen für ausstehende Ertragscheine. Weitere Verbindlichkeiten bestehen mit 0,5 Mio. EUR

für abzuführende Umsatzsteuern, mit 178 TEUR für Verwaltungsgebühren und mit 81 TEUR für abgegrenzte Darlehenszinsen.

Aus offenen Devisentermingeschäften zur Absicherung der Fremdwährungspositionen in Britischen Pfund bestehen weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 705 TEUR.

Rückstellungen bestehen für die Instandhaltung von Gebäuden (1,8 Mio. EUR), für die Besteuerung der ausländischen Mieterträge (1,1 Mio. EUR), für Prüfungskosten (18 TEUR) und für latente Steuern (0,9 Mio. EUR) auf potenzielle Veräußerungsgewinne aus Immobilien, sogenannte Capital Gains Tax (CGT).

Zum Stichtag beträgt der Abdeckungsgrad der gebildeten Rückstellungen für Capital Gains Tax 100 Prozent. 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.

Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung Teil I des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

Immobilienverzeichnis

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten in
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	
Schweiz	
4058 Basel Clarastraße 19	Dezember 2018

Schweiz, Basel, Clarastraße 10 (verkauft).
799 m² Nutzfläche.



Sicherungsgeschäfte des INTER ImmoProfil zum 31. März 2019

Devisentermingeschäfte

	Käufe	Verkäufe	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Anteil des Kurs- wertes am Fonds- vermögen in %
	TGBP	TGBP			
Devisentermingeschäfte					
Britische Pfund (GBP)	23.700	23.700			
Offene Devisentermingeschäfte zum Stichtag					
Britische Pfund (GBP)		23.700	27.582.033,27	- 705.190,45	18,7
Summe			27.582.033,27	- 705.190,45	18,7

Zur Bewertung wurden die Devisenterminkurse vom 29. März 2019 herangezogen.

Deutschland, Essen, Hachestraße 63.
6.423 m² Nutzfläche.



Anlageerfolg des INTER ImmoProfil

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

Er beträgt beim INTER ImmoProfil in den letzten zwölf Monaten zum Stichtag 31. März 2019 bei Wiederanlage der Ausschüttung 3,6 Prozent. Über den Zeitraum von drei Jahren erzielte der INTER ImmoProfil eine Wertentwicklung von 6,1 Prozent, über fünf Jahre von 24,9 Prozent und über zehn Jahre von 34,5 Prozent.

Seit Auflegung des Fonds am 18. März 1998 konnte dieser eine Wertentwicklung von insgesamt 109,0 Prozent erreichen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anlageerfolg von 3,6 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 ¹⁾ %
1998 ²⁾	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

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

²⁾ Rumpfgeschäftsjahr 18. März 1998 bis 30. September 1998.

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 27.582 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 Gesamtdite-Swaps durchgeführt.

Sonstige Angaben

Anteilwert:	55,61 EUR / Anteil
Umlaufende Anteile:	2.658.922 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 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 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.

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 Ertragssteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

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

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

Weitergehende Ausführungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017/18: 1,34 %

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 gesamt	271.942,73	0,18
(davon Anteil für Kapitalverwaltungsgesellschaft)	23.377,88	0,02)
1. Bei Verkäufen von Immobilien	271.942,73	
(davon Gebühren und Steuern)	186.696,87)	
(davon sonstige Kosten)	85.245,86)	

Der Anteil der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde nach § 13 Absatz 1 b) BAB bemessen. Transaktionsabhängige Vergütung in Prozent des durchschnittl. Fondsvermögens (NAV): 0,18 %

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 134 TEUR zu. Rücknahmeabschläge wurden nicht berechnet.

Es ist keine Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstige Erträge von 25 TEUR sind nur im geringen Umfang angefallen.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018

Gesamtsumme der gezahlten Mitarbeitervergütung:	6.932 TEUR
davon feste Vergütung:	5.351 TEUR
davon variable Vergütung:	1.401 TEUR

Gesamtsumme der gezahlten Vergütung an Risktaker:	752 TEUR
davon Führungskräfte:	752 TEUR
davon andere Risktaker:	0 TEUR

Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft:	71
Höhe des gezahlten Carried Interest:	0 TEUR

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 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, sodass 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:	117,7%

Maximaler Umfang des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB nach Commitmentmethode:	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:	122,8%

München, den 9. April 2019
BNP Paribas REIM Germany GmbH
Die Geschäftsführung

Claus P. Thomas
Vorsitzender

Isabella Chacón Troidl

Loïc Niederberger

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 31.12.2017: 5.500 TEUR
Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2017: 7.886 TEUR

Geschäftsführung

Reinhard Mattern, Vorsitzender, bis 31. Oktober 2018,
München

Claus P. Thomas, Vorsitzender, seit 1. Februar 2019,
München

Isabella Chacón Troidl, seit 1. September 2018,
München

Loïc Niederberger,
Bad Soden

Dr. Florian Sander, bis 31. März 2019,
München

Aufsichtsrat

Barbara A. Knoflach, Vorsitzende,
BNP Paribas Real Estate SAS
Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

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

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

Liselotte Hjorth,
Betriebswirtin,
Königstein

Dominique Jones,
BNP Paribas Real Estate SAS,
Issy-Les-Moulineaux / Frankreich

Dr. Claudia Seibel,
Rechtsanwältin,
Frankfurt am Main

Externe Bewerter

Stefan Wicht,
Diplom-Ingenieur, Architekt,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Matthias Heide, MRICS,
Diplom-Ingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Essen

Andreas Weinberger, MRICS,
Diplom-Ingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Gesellschafter

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

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe
Sitz Münster

Abschlussprüfer

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
München

Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,
Zweigniederlassung Frankfurt am Main
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2016: 177,5 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG
am 31.12.2016: 787,9 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

E-Mail contact.reimgermany@bnpparibas.com

