



# Bouwfonds European Residential

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2013



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



**bouwfonds**  
investment management

# Bouwfonds European Residential

## Halbjahresbericht

## Kennzahlen „Auf einen Blick“

|  | Stand 31.10.2013 | Stand 30.4.2013 |       |
|--|------------------|-----------------|-------|
| <b>Fondsvermögen</b>   |                  |                 |       |
| Fondsvermögen netto  | 601.842          | 505.195         | TEUR  |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)                                     | 790.934          | 687.183         | TEUR  |
| Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)          | 97.693           | 127.718         | TEUR  |
| Finanzierungsquote <sup>2</sup>  | 28,7             | 31,9            | %     |
| <b>Immobilienvermögen</b>  |                  |                 |       |
| Immobilienvermögen gesamt<br>(Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate) | 660.067          | 570.946         | TEUR  |
| davon direkt gehalten  | 268.060          | 252.840         | TEUR  |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten  | 392.007          | 318.106         | TEUR  |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt   | 60               | 53              |       |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten  | 34               | 28              |       |
| davon im Bau/Umbau   | 2                | 2               |       |
| Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>  |                  |                 |       |
| Ankäufe von Objekten   | 7                | 6               |       |
| Verkäufe von Objekten  | 0                | 0               |       |
| Vermietungsquote <sup>3</sup>  | 95,6             | 96,9            | %     |
| <b>Liquidität</b>  |                  |                 |       |
| Brutto-Liquidität <sup>4</sup>   | 73.626           | 88.445          | TEUR  |
| Gebundene Mittel <sup>5</sup>  | 17.744           | 44.216          | TEUR  |
| Netto-Liquidität <sup>6</sup>  | 55.882           | 44.229          | TEUR  |
| Liquiditätsquote <sup>7</sup>  | 9,300            | 8,800           | %     |
| <b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>   |                  |                 |       |
| Berichtszeitraum <sup>1</sup>  | 2,3              | 4,5             | %     |
| seit Auflage <sup>10</sup>   | 28,2             | 25,3            | %     |
| <b>Anteile</b>   |                  |                 |       |
| Umlaufende Anteile   | 54.542.472       | 45.605.434      | Stück |
| Anteilwert <sup>11</sup>   | 11,03            | 11,08           | EUR   |
| <b>Ausschüttung</b>  |                  |                 |       |
| Tag der Ausschüttung   | 1.8.2013         | 1.8.2013        |       |
| Ausschüttung je Anteil   | 0,30             | 0,30            | EUR   |

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Auflage des Fonds: | 27.12.2007                |
| ISIN:              | DE000A0M98N2              |
| WKN:               | A0M98N                    |
| Internet:          | www.catella-realestate.de |

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.5.2013 bis 31.10.2013, im Vergleichszeitraum 1.5.2012 bis 30.4.2013;

<sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte;

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

<sup>4</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz;

<sup>5</sup> Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen;

<sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

<sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

<sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage);

<sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>10</sup> Angabe zum 31.10.2013 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2013, Angabe zum 30.4.2013 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2013;

<sup>11</sup> Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeaufschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.



## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Kennzahlen „Auf einen Blick“  | 3  |
| Bericht der Fondsverwaltung   | 6  |
| Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung   | 22 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013  | 24 |
| Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013 – Teil I: Immobilienverzeichnis   | 30 |
| Übersicht Verkehrswerte und Mieten  | 46 |
| Übersicht Anschaffungskosten  | 56 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe  | 66 |
| Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013 – Teil II: Bestand der Liquidität   | 68 |
| Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,<br>Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen | 72 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung   | 74 |
| Gremien   | 78 |

# Bericht der Fondsverwaltung

## Bericht des Fondsmanagements

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Europäische Kommission geht anhand der aktuellen Vorzeichen davon aus, dass sich die Eurozone nach den letzten sechs rezessiven Quartalen aus der Negativentwicklung befreit. Indikator dafür ist das moderate Wirtschaftswachstum des ersten und zweiten Quartals 2013. Trotz der Bedenken und Vorbehalte, die von solchen Ankündigungen begleitet werden, handelt es sich um positive Nachrichten. Allgemeiner Konsens herrscht darüber, dass sich dieser Fortlauf in den kommenden Quartalen stabilisieren wird. Dennoch steht die Ökonomie der Währungsunion auf fragilem Fundament, so besteht weiterhin ein Nord-Süd-Gefälle und viele Länder benötigen länger als ein oder zwei Quartale, um sich von den Folgen der Wirtschaftskrise zu erholen. Deshalb ist das Gesamtbild der Eurozone nicht einheitlich – Staaten wie Deutschland und Großbritannien registrieren ein erhöhtes Wachstum, Frankreich steht derzeit vor einer Positiventwicklung, während andere Staaten nach wie vor in der Rezession stehen.<sup>1,2</sup>

Insbesondere in den Mittelmeerstaaten hat die Krise seit 2008 strukturelle bzw. Wettbewerbsdefizite offengelegt. Die auf niedrigen Kreditzinsen gestützten Wirtschaftstreiber Bauwirtschaft und Konsum privater Haushalte wurden über Jahre aufgebläht, bis die Blase geplatzt ist. Im Gegensatz zu Deutschland, dessen Bruttoinlandsprodukt in etwa 3 % über dem Vorkrisenniveau von 2008 liegt, lähmt in Ländern wie Italien, Portugal und Spanien das um 6 % bis 7 % niedrigere Bruttoinlandsprodukt die wirtschaftliche Neustimulation.<sup>3</sup> Teilweise ist die Arbeitslosigkeit auf Werte von über 20 % gestiegen – in Spanien sind im

Herbst 2013 mit aktuell 26,2 % mehr als ein Viertel aller Spanier arbeitslos.

Entsprechend der günstigen Perspektive für die größten Mitgliedsstaaten ergeben sich korrespondierende Wirtschaftsaussichten. Der Internationale Währungsfonds hat daher die Prognose des Wirtschaftsrückgangs 2013 auf -0,4 % gesenkt und analog zur Europäischen Kommission (1,1 %), der EZB (1,1 %) und OECD (1,2 %) die Wachstumsprognose für das kommende Jahr auf 1,0 % angehoben. Dies deckt sich fast mit den Prognosen 27 führender internationaler Banken und Wirtschaftsforschungsinstitute, die im Durchschnitt ein Wachstum von 0,9 % für 2014 prognostizieren.<sup>4</sup>

Jedoch müssen sich mehrere Grundvoraussetzungen ändern, um auch flächendeckend ein positives Vertrauen in Investitionstätigkeiten zu schaffen. Ausgangspunkt ist die Unsicherheit über die politischen Entscheidungen, solange diese besteht sind viele Investoren noch sehr zögerlich und der Konsum privater Haushalte ist sehr verhalten. Zusätzlich muss sich ein deutlich transparenteres und stabileres Finanzsystem herauskristallisieren. Die Regulierung globalisierter Banken kann aber nicht nur auf nationaler Ebene erfolgen, sondern muss international zumindest auf Ebene der Währungsunion angegangen werden, um die systemische Stabilität wiederherzustellen. Inwieweit eine Regulierung des Euroraums ohne übermä-

<sup>1</sup> European Commission 2013 – Quarterly Report on the Euro Area N3 2013;

<sup>2</sup> OECD 2013 – Interim Economic Assessment September 2013;

<sup>3</sup> FAZ 2013 – Europas Schuldenkrise Frühjahrserholung nach langer Rezession;

<sup>4</sup> Consensus 2013 – Consensus Forecasts October 2013.

ßige Kontrollwut in kurzer Sicht absehbar ist, bleibt offen. Eine letzte Voraussetzung für die Rückkehr eines robusten Wirtschaftswachstums liegt in der Schaffung neuer Investitionsmöglichkeiten respektive eines stabileren und sicheren Investitionsklimas. Das Vabanquespiel ist dabei die investitionsfreudige Haushaltskonsolidierung der Krisenstaaten. Wie diese zu erreichen ist, bleibt derzeit noch zu konstatieren.<sup>1</sup>

Bekanntlich setzt Deutschland für die Krisenstaaten auf eine rigide Sparpolitik – selbst manövriert das Land sehr gut durch die aktuelle Wirtschaftslage. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland hat im Sommerquartal 2013 an weiterer Dynamik hinzugewonnen, wenn auch nicht im gleichen Ausmaß wie im des durch Auf- und Nachholeffekte erhöhten zweiten Vierteljahres. Darüber hinaus zeigen die industriellen Ordereingänge, die Bauaufträge sowie die ifo Erwartungsindikatoren für das Winterhalbjahr in Kombination mit den günstigen Rahmenbedingungen für den privaten Konsum eine Verstärkung der konjunkturellen Tendenz an.<sup>2</sup> Dies wird insbesondere auch im monatlichen Economic Sentiment Indicator (ESI) der Europäischen Kommission reflektiert. Dieser ist in Deutschland innerhalb von 6 Monaten um 6,8 Prozentpunkte auf 104,9 gestiegen und zeichnet dadurch eine Blaupause für die Positiventwicklung des Euroraumindikators. Dieser ist im selben Zeitraum um 9,8 Prozentpunkte auf 97,8 geklettert. Auch in den südlichen Euroraumstaaten wie Italien, Portugal, Spanien und Zypern konnte eine deutlich positivere Einschätzung der Wirtschaftsaussichten und eine Annäherung an den Ausgangswert von 100 registriert werden.

Bemerkenswert sind diese Zahlen, wenn man die offenkundige Arbeitslosigkeit einiger Staaten gegen-

überstellt. Griechenland und Spanien sind auch im September 2013 weiterhin unrühmliche Spitzenreiter mit 27,6 % bzw. 26,6 % Arbeitslosigkeit. Deutlich geringer, aber weiterhin besorgniserregend, sind zudem die Werte in Zypern (17,1 %), Portugal (16,3 %), Irland (13,6 %), Italien (12,5 %), aber auch Frankreich mit 11,1 %. Unerschütterlich positiv erscheint hingegen die Lage in Österreich (4,9 %) und Deutschland mit 5,2 %.<sup>3</sup>

**Tabelle 1 –  
Prognose zu Wirtschaftsdaten (in %)**

|                              |          | 2013   | 2014  |
|------------------------------|----------|--------|-------|
| <b>Rabobank<sup>4</sup></b>  | BIP      | -0,50  | 0,90  |
|                              | CPI      | 1,40   | 1,30  |
|                              | AL-Quote | 12,30  | 12,50 |
| <b>Consensus<sup>5</sup></b> | BIP      | -0,30  | 0,90  |
|                              | CPI      | 1,50   | 1,40  |
|                              | AL-Quote | 12,120 | 12,20 |

Verbraucherpreisindex

### Immobilieninvestmentmärkte

Eines der größten und beliebtesten Anlagevehikel Deutschlands hat in diesem Jahr bedeutende Modifikation durchlaufen. Die Offenen Immobilienfonds wurden gesetzlichen Neuregelungen unterzogen, die unterstreichen, dass es sich um eine langfristige Anla-

<sup>1</sup> European Commission 2013 – Quarterly Report on the Euro Area N3 2013;

<sup>2</sup> Bundesbank 2013 – Monatsbericht Oktober 2013;

<sup>3</sup> Eurostat 2013 – Euroindikatoren 159/2013 – Arbeitslosenquote des Euroraums bei 12,2 %;

<sup>4</sup> Rabobank 2013 – Financial Markets Research – Monthly Outlook September 2013;

<sup>5</sup> Consensus Forecasts 2013 – Consensus Economic survey October 2013.

geform handelt. Die Möglichkeit, die Anteile in unbegrenzter Höhe täglich an die Fondsgesellschaft zurückzugeben, wurde abgelöst. So ist für Beträge von mehr als 30.000 EUR pro Kalender-Halbjahr eine einjährige Kündigungsfrist verpflichtend. Für Neuanleger gilt darüber hinaus eine zweijährige Mindesthaltedauer.<sup>1</sup>

Nicht nur der Anlagehorizont hat sich dadurch verändert sondern auch die Investorenkonstellation. Hatten insbesondere Dachfonds zu Beginn der internationalen Finanzkrise für Mittelabflüsse gesorgt, sind sie durch andere institutionelle Investoren wie Pensionskassen und vor allem Versicherungen substituiert worden. Jedoch hat sich der Fokus von den Publikumsfonds hin zu Spezialfonds verschoben, um weniger vom Anlageverhalten anderer Investoren respektive deren Anteilsrückgabe abhängig zu sein. Von den aktuell 120 Mrd. EUR, die in Offenen Immobilienfonds investiert sind fallen insgesamt 5,8 Mrd. EUR als Neuinvestitionen für den Zeitraum Januar bis Juli zu Buche. Aktienfonds und Geldmarktfonds mussten hingegen erhebliche Mittelabflüsse von -1,0 Mrd. und -1,8 Mrd. EUR hinnehmen.<sup>2</sup>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Fondsgesamrendite des IPD Index für Offene Immobilienfonds (OFIX-ALL) beträgt über die letzten zehn Jahre 2,4 % p. a. Für das letzte Jahr gibt IPD die Jahresrendite mit -0,1% in diesem Segment an. Fonds mit Deutschlandfokus übertreffen mit 2,1% in den vergangenen 12 Monaten die globalen Immobilienfonds mit -1,5 % bei Weitem.<sup>3</sup>

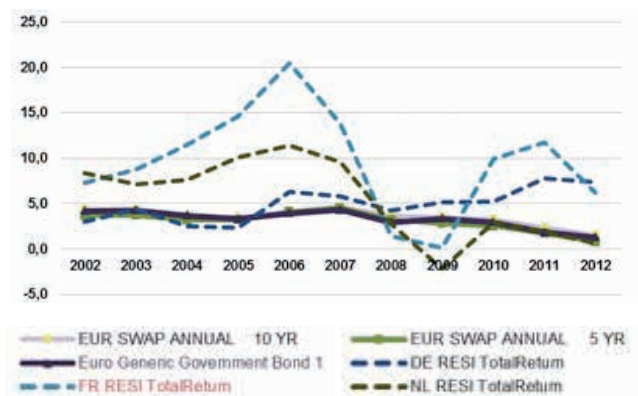
Aktuelle Renditen und Prognosen für wichtige Zinsinstrumente geben wir in Tabelle 2 wieder (alle Angaben in %):<sup>4</sup>

**Tabelle 2 – Swaps-Prognosen<sup>5</sup>**

| EUR                | Sep 2013 | +3 M | +6 M | +12 M |
|--------------------|----------|------|------|-------|
| <b>EZB-Refi</b>    | 0,50     | 0,50 | 0,50 | 0,50  |
| <b>3-M EURIBOR</b> | 0,23     | 0,21 | 0,22 | 0,27  |
| <b>10-J. SWAP</b>  | 2,21     | 2,25 | 2,40 | 2,60  |
| <b>30-J. SWAP</b>  | 2,72     | 2,80 | 3,00 | 3,30  |

Im historischen Gesamtrenditevergleich (2002 bis 2012) von Wohnimmobilien (Benchmark hier: IPD Total Return Residential D, F und NL) zu langjährigen Staatsanleihen und Swaps (vergleiche dazu Abbildung 1) zeigt sich eine deutliche Out-Performance von niederländischen und französischen Wohnimmobilien bis zum Jahre 2008 und die Stabilität deutscher Wohnimmobilien seit 2006. Deutsche Wohnimmobilien, deren Gesamtrendite geraume Zeit größtenteils auf der direkten Rendite fußte, profitieren seit 2010 zusätzlich von Wertsteigerungen respektive der indirekten Rendite. Dadurch hat sich die positive Gesamtrendite von 7,8 % in 2011 mit nunmehr 7,4 % annähernd halten können. In Frankreich hat sich infolge deutlich geringerer Wertsteigerungen die Totalrendite auf gegenwärtig 6,2 % abgesenkt. Der französische Wohninvestmentmarkt ist entgegen der Gegebenheiten in Deutschland deutlicher von der indirekten Rendite geprägt. In den Niederlanden sank die Gesamtrendite auf lediglich 0,63 % ab, da die indirekte Rendite mit -3,6 % signifikant negativ ausfiel.<sup>6</sup>

**Abbildung 1**



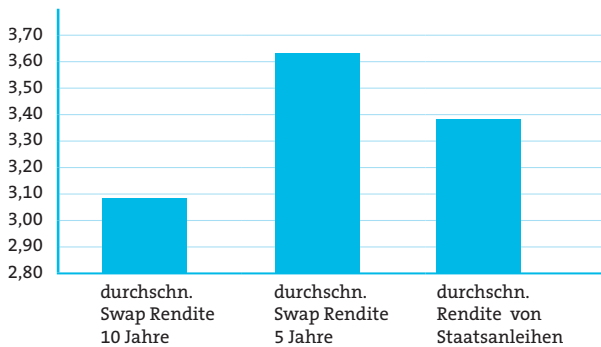
Quelle: Bloomberg, IPD

<sup>1</sup> Bundesministerium der Finanzen 2012 – Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) – Bearbeitungsstand 20.7.2012;  
<sup>2</sup> BVI 2013 – BVI: Fonds mit 59 Mrd. Euro Zuflüssen;  
<sup>3</sup> IPD 2013 – Offene Fonds Immobilien Index OFIX – Ergebnisse zum 30. April 2013; IPD 2013 – German open-ended funds: return spreads continue to widen;  
<sup>4</sup> Rabobank 2013 – Financial Markets Research – Monthly Outlook May 2013;  
<sup>5</sup> Rabobank 2013 – Financial Markets Research – Monthly Outlook May 2013;  
<sup>6</sup> IPD 2012 – Multinational Index Spreadsheet 2012 – Update 4.



Im 10-Jahresmittel (Abbildung 2) erreichten Wohnimmobilien über alle drei Länder – Deutschland, Frankreich und Niederlande – hinweggesehen ein positives Ergebnis gegenüber 5-Jahres-Swaps (3,63 Prozentpunkte), 10-Jahres-Swaps (3,08 Prozentpunkte) sowie europäischen Staatsanleihen (3,38 Prozentpunkte).

**Abbildung 2 – Spreads IPD Total Return Wohnen**



Quelle: Bloomberg, IPD

Bei anhaltend niedrigem Refinanzierungszinssatz, durchschnittlicher Inflation und stabilen Miet-Cashflows erwarten wir auch in den nächsten Quartalen keine signifikante Änderung in dieser Gegenüberstellung.

### Immobilienmärkte

Analysiert man den Hauspreisindex (HPI) der 17 Euro-Staaten, so präsentiert sich die Preisentwicklung seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise als flächendeckend negativ mit einem Gesamtminus von -6,3 % für den Zeitraum zwischen Sommer 2008 und Sommer 2013. In Relation zu einigen Mitgliedsstaaten erscheint diese Diskrepanz des Währungsraums als sehr gering; haben doch Länder wie Irland negative Preiskorrekturen von über 40 % sowie Lettland, Litauen und Spanien von über 30 % innerhalb dieser fünf Jahre hinnehmen müssen. In Finnland und Schweden mit 14 % bzw. 17 % und Deutschland<sup>1</sup> mit 10% Plus befindet sich das Preisniveau höher als im Sommer 2008. So verdeutlicht sich die signifikante Divergenz der einzelnen Mitgliedsstaaten, welche sich in diesem Detail nicht aus der aggregierten Zahl ablesen lässt.

Auch innerhalb der letzten 12 Monate war das Bild uneinheitlich. In Dänemark hat eine Erholungsphase eingesetzt, weshalb der Indexwert mit 99,3 um rund 3,5 % über dem Vorjahreswert liegt. Auch in Estland (8,1 %) und Lettland (8,8 %) lässt sich erahnen, dass die Talsohle durchschritten zu sein scheint. Auf dem niederländischen Wohnungsmarkt hat sich indes keine positive Sogwirkung ergeben, der Index ist innerhalb eines Jahres um weitere -7,5 % gesunken. Noch weiter enteilt sind im selben Zeitraum Spanien mit -10,6 % und Kroatien mit -19,7 %. Aufgrund dieser teils beträchtlichen Polarisierung verflacht der Preisindex für den Euroraum, ist jedoch mit -1,3 % weiterhin negativ.

### Dänemark

Der dänische Wohnungsmarkt kannte preisseitig seit 1992 ausschließlich eine Richtung: aufwärts. Ende des Jahres 2006 kam der große Bruch und das Platzen der Immobilienblase. Befand sich der Indexwert für Angebotspreise bei Eigentumswohnungen Mitte 2006 bei 310,1 (1992 = 100) sank dieser bis auf seinen zwischenzeitigen Mindestwert von 194,3 im ersten Quartal 2009. Seitdem hat eine volatile Erholungsphase eingesetzt. Jedoch liegt das letzte negative Quartal bereits länger zurück, zuletzt zeigte sich im vierten Quartal 2011 ein Preisrückgang. Seither folgten sechs Quartale mit unterschiedlich hohen Preissteigerungen, wobei insbesondere das zweite Quartal 2013 mit 3,3 % ein deutliches Plus darstellt. Der aktuelle Indexwert von 230,5 ist demnach annähernd wieder auf dem Niveau wie im Herbst 2008, respektive der höchste Wert der letzten fünf Jahre.

Die grobe Angebotspreisentwicklung des Großraums Kopenhagen liest sich wie eine Blaupause des gesamten Landes, was unter anderem der Tatsache geschuldet ist, dass rund 50 % aller Eigentumswohnungen in der Hauptstadtregion verkauft werden. Außerdem konzentriert sich der professionelle Investmentmarkt auf die Hauptstadtregion da diese im Gegensatz zum ländlichen Raum Dänemarks einem ausgeprägten prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltswachstum gegenübersteht. In der Regel erfolgen die Auf-

<sup>1</sup> Deutschland – Wert aus Q4 2012.

und Abwärtsbewegungen ein bis zwei Quartale früher, weshalb sich für das gesamte Land aufgrund der regionalen Entwicklung ein Kurzfristausblick geben lässt. So ergab sich mit dem zweiten Quartal 2013 das zweite Quartal in Folge mit einem Wachstum von 4,4 % bei den Angebotspreisen, respektive das siebte positive Quartal in Folge. In der Stadt Kopenhagen war die Steigerung mit 5,6 % gegenüber dem ersten Quartal 2013 sogar noch höher. In Frederiksberg stagnierten die Angebote mit einem Plus von lediglich 0,1 %, hingegen waren in den beiden Vorquartalen mit 5,3 % im ersten Quartal und 4,1 % im vierten Quartal 2012 deutlich höhere Anstiege verzeichnet worden.<sup>1</sup>

### Deutschland

Hinter den drei Staaten der skandinavischen Halbinsel und Luxemburg ist das bevölkerungsreichste Land eines der wenigen Ländern mit einer positiven Preisentwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre. Ausschlaggebend für den insbesondere seit 2010 anhaltenden kontinuierlichen Preisanstieg ist das solide Wirtschaftswachstum einhergehend mit einem substantiierten Arbeitsmarkterfolg, der trotz aller negativen Vorzeichen im Euroraum einen wertvollen Optimismus in die Leistungsfähigkeit der deutschen Wirtschaft mit sich bringt.<sup>2</sup> Darüberhinausgehende Faktoren sind die niedrigen Renditen von Alternativen wie beispielsweise Staatsanleihen der weiterhin prosperierenden Staaten bzw. das sehr hohe Risiko bei Staatsanleihen von Krisenstaaten, die das Grundbedürfnis Wohnen in ein attraktives Investitionslicht rücken. Hinzuzuzählen ist das ausgesprochen niedrige Zinsniveau für Hypothekenkredite, welches im Endeffekt für viele Hauskäufer einen Teil des Preisanstiegs durch kürzere Zinstilgungszeiträume auffängt. Außergewöhnlich ist dabei, dass der Anteil der Volltilger-Darlehen steigt und der Beleihungsauslauf generell zwischen 76% bis 78 % variiert; im Umkehrschluss bedeutet dies einen gleichbleibend konservativen Eigenkapitaleintrag von über 22 %. Anstatt, dass sich, wie für eine Preisblase üblich, die Kreditvergabestandards verschlechtern und die Kreditvergabe deutlich steigt, verbleiben die Kriterien der Kreditgeber auf einem gesunden Niveau.<sup>3</sup>

Erkennbar wird die Preissteigerung anhand des angebotserhobenen Preisindex IMX.<sup>4</sup> Demnach

befinden sich die Preise für bestehende Eigentumswohnungen im September 2013 bei 120,4 (März 2007 = 100) und für Neubauwohnungen bei 133,1. Auf zwölf Monate gesehen haben die beiden Indizes also um ca. 9,5 und 9,3 Prozentpunkte hinzugewonnen. Seit März 2013 fällt das Wachstum jedoch geringer aus als in den ersten sechs Monaten; für Neubauwohnungen waren es in den sechs Folgemonaten 2,9 Prozentpunkte Preissteigerung, für Bestandswohnungen im selben Zeitraum 4,0 Prozentpunkte. Die entsprechenden reinen Prozentwerte lesen sich deutlich unspektakulärer: Im Zeitraum März bis September 2013 waren es 2,2 % für neue Wohnungen und 3,4 % für Bestandswohnungen. Angebotsmieten sind korrespondierend um 1,4 %<sup>5</sup> angestiegen, was zwar einen geringeren, aber nicht fundamental losgelösten Anstieg bedeutet. Flächendeckend bestätigt sich damit ein gesundes Preis-Miet-Verhältnis. Die Bundesbank warnt jedoch frühzeitig, dass es in vereinzelt Großstädten mit starken Preisanstiegen in den letzten Monaten zu teilweise Überbewertungen von 5 % bis 10 % gekommen ist, sporadisch auch von bis zu 20 %. Allgemeingültigkeit besitzt diese Kenntnislage jedoch nicht, da die Angebotsausweitung trotz der ersichtlichen Zunahme der Wohnbauaktivitäten nicht gereicht, um die steigende Nachfrage nach Wohnfläche in Agglomerationsräumen zu stillen. Zudem ist dieses Überverhältnis von Preis zu Miete zum Großteil auf sehr nachgefragte und sehr zentrale Lagen in den Top-Metropolen beschränkt. Dies bestätigt für Immobilieninvestitionen die unbedingte Erfordernis einer lokalen Expertise am jeweiligen Wohnungsmarkt, um einen nicht demographisch und ökonomisch basierten Preisanstieg frühzeitig zu erkennen.

### Frankreich

Die Akteure auf dem französischen Wohnungsmarkt sind abwartend, denn der Gesetzesentwurf des ALUR<sup>6</sup> soll eine neue Weichenstellung bringen. Aufgrund

<sup>1</sup> Boliga 2013 – historische boligpriser;

<sup>2</sup> Bundesbank 2013 – Monatsbericht Oktober 2013;

<sup>3</sup> Dr. Klein 2013 – Dr. Klein-Trendindikator Baufinanzierung 09/2013; Interhyp 2013 – Pressemitteilung: Immobilienboom: Trotz höherer Kaufpreise verschulden sich Darlehensnehmer nicht stärker;

<sup>4</sup> IS24 2013 – IMX – Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24;

<sup>5</sup> IS24 2013 – IMX – Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24;

<sup>6</sup> Accès au Logement et un Urbanisme rénové.

dieser politischen Neustrukturierung, der Ungewissheit über die Wirtschaftsentwicklung und zuvor erfolgten Preisabschlägen sind Konsumenten, Hauskäufer und Investoren vorerst verunsichert. Ein Abbild findet sich gemäß der Einschätzung von CGEDD<sup>1</sup> über die Transaktionszahlen. So wechselten bis Juni 2013 über 12 Monate insgesamt 677.000 Bestands-einheiten den Besitzer, 13 % weniger als im gleichen vorherigen Zeitraum, obwohl seit März 2013 eine geringe monatliche Steigerung erkennbar wurde.

Entsprechend des Notaires-INSEE Index sind die Werte für Bestandsimmobilien im zweiten Quartal 2013 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,1 % gefallen: -1,2 % bei Eigentumswohnungen und -1,0 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Vergleich zum Vorquartal haben sich die provisorisch saisonbereinigten Preise nur geringfügig verändert: insgesamt um 0,2 % respektive für Eigentumswohnungen um -0,2 % und für Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,5 %.<sup>2</sup>

Im Großraum Paris ergab sich in den vorangegangenen zwölf Monaten ein Preisverlust von 1,2 % für Bestandsimmobilien (Eigentumswohnungen (ETW) -1,1 %; Ein- und Zweifamilienhäuser (E/ZFH) -1,5 %). Über ein Quartal hinweg ergibt sich ein Rückgang von -0,6 % (ETW -0,7 %; E/ZFH -0,3 %). Im Regionalen Überblick im Vergleich zum zweiten Vorjahresquartal wird ein überwiegend einheitliches Bild reflektiert, jedoch mit einigen Ausbrechern nach oben. Die höchsten Zuwächse von über 5 % für den Median der Bestandswohnungspreise wurden in zwei Städten erfasst: Clermont-Ferrand (6,6 %) und Lyon (5,1 %). Fünf weitere Großstädte reihen sich in die Gruppe der positiven Preisentwicklung ein: Straßburg (4,7 %), Montpellier (4,3 %), Rouen (3,6 %), Nancy (2,4 %) und Nîmes (2,2 %). Die 25 weiteren untersuchten Großstädte sahen sich Preisabschlägen gegenüber. In erster Linie mussten Limoges (-6,8 %), Mühlhausen (-6,6 %), Grenoble (-6,4 %), Nizza (-6,0 %), Marseille sowie Haute-Corse (-5,9 %) und Caen (-5,1 %) diese deutliche Reduzierung von über 5 % verkraften.<sup>3</sup>

Von den 20 einwohnerstärksten Städten des Landes stechen bezüglich der Mietenentwicklung laut CLAMEUR<sup>4</sup> insbesondere Reims (3,8 %), Villerbanne (1,5 %), Dijon (1,2 %) und Lyon (1,1 %) in 2013 hervor.

Geringer, jedoch positiv fällt die Mietentwicklung unter anderem in Toulouse (0,8 %), Toulon (0,7 %), Grenoble (0,5 %), Marseille (0,3 %) und Nantes (0,2 %) aus. Leicht negativ zeichnet sich die Entwicklung in Paris (-0,4 %) und Nizza (-0,4 %). Montpellier und Lille (je -0,8 %) sowie Bordeaux (-1,0 %) gerieten deutlicher in schwieriges Fahrwasser. Sehr einschneidend ist die Dynamik in Rennes (-1,5 %) und Le Havre (-2,6 %).<sup>5</sup>

## Niederlande

Nach Ansicht der Marktexperten in den Niederlanden wird die Stabilisierung des Immobilienmarktes immer wahrscheinlicher. Bereits im Februar ließ sich darauf schließen, dass eine realistische Erholungsaussicht mittelfristig eintreten könnte. Grundlage sei das Konsumenten- beziehungsweise Käufervertrauen, das in den letzten Jahren erhebliche Einbußen verkraften musste. Tatsächlich hat sich der Konsumentenvertrauensindikator stückweise erholt, rangiert jedoch nach wie vor mit -27 im Negativbereich. Die Zahl der Kaufverträge ist ebenfalls gestiegen. Gleichzeitig wird eine Verschiebung der Indikatorzusammensetzung erkennbar, die Unsicherheit über die politischen Entscheidungen der neuen Regierung weichen der Verunsicherung gegenüber der allgemeinen europäischen und niederländischen Wirtschaftsentwicklung.<sup>6</sup>

Im zweiten Quartal des Jahres 2013 registrierte der niederländische Wohnungsmarkt, wie bereits zu Jahresbeginn erwartet, eine Abwärtsentwicklung. Die negativen Auswirkungen der neu ausgerichteten Hypothekensteuerregelung resultierten in einer deutlich geringen Zahl der Hausverkäufe, die 22,8 % unter dem Vorjahreswert liegen. Im Quartalsvergleich sind die Hauspreise sowohl im ersten Quartal (-2,3 %) als auch im zweiten Quartal (-2,0 %) niedriger. Dies sind eindeutige Reaktionen der Marktteilnehmer auf die Steuerneuregelungen seit 1.1.2013.

<sup>1</sup> Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable: calculs de J. Friggit à partir des bases de la DGFIP;

<sup>2</sup> Notaires De France 2013 – Note de conjuncture immobilière No 21 – Octobre 2013;

<sup>3</sup> Notaires De France 2013 – Note de conjuncture immobilière No 21 – Octobre 2013;

<sup>4</sup> CLAMEUR = Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux;

<sup>5</sup> Clameur 2013 – La conjuncture du marché locatif privé: les loyers de marché à fin août 2013;

<sup>6</sup> Rabobank 2013 – Kwartaalbericht Woningmarkt september 2013.

## Norwegen

Hinsichtlich der robusten ökonomischen Wachstumszahlen und einem an reale Vollbeschäftigung grenzenden Arbeitsmarkt steht Norwegen selbst unter den prosperierenden skandinavischen Staaten an der Spitze. Gleichsam verhält es sich mit dem Hauspreisindex, der im Allgemeinen kontinuierlich ansteigt. Genauer gesagt liegt er seit 2009 in jedem Quartal signifikant über dem gleichen Vorjahresquartal. Jedoch stellt sich auch nach der kurzen und kompakten Preiskorrektur 2008 ein eindrückliches norwegisches Phänomen wieder heraus: Nach Preisanstiegen im ersten Halbjahr fällt das Wachstum im zweiten Halbjahr deutlich geringer aus oder ist häufig im letzten Quartal des jeweiligen Jahres negativ. So auch im dritten Quartal 2013, das erstmals seit 2008 wieder ein Quartal mit mehr als einem Prozent Preisrückgang verbuchen musste. Exakter gesagt waren es -1,76 % gegenüber dem zweiten Quartal 2013 mit einem aktuellen Indexwert von 167,7. Im Langfristvergleich ist aber noch kein Anzeichen für eine Schwächung des Marktes erkennbar, denn nur in einem Quartal war Wohneigentum in Norwegen jemals teurer: im Vorquartal. Erst wenn sich mittelfristig über mehrere Quartale eine Abwärtsbewegung einstellen sollte, kann von einer effektiven Preiskorrektur gesprochen werden. Bis dahin folgt der Markt dem gewohnten Muster von starken Anstiegen in der ersten Jahreshälfte und stagnierenden bis leicht fallenden Preisen in der zweiten Hälfte.<sup>1</sup>

Keine der untersuchten Großstädte und Regionen konnte im dritten Quartal entgegen dem Allgemeinbild Norwegens eine signifikante Preissteigerung erreichen. Lediglich Akershus (ohne Bærum) sah einen minimalen Anstieg von 0,4 %, während in der drittgrößten Stadt des Landes Trondheim bzw. der umgebenden Region Trøndelag die Preise im Quartalsvergleich stagnierten. In den anderen drei größten Städten des Landes gaben die Preise fast analog zum Gesamtland zwischen 1,8 % und 1,9 % nach.

Wenn auch die Mieten im dritten Quartal 2013 landesweit um 5,64 % höher lagen, als im gleichen Vorjahresquartal, so wird der Gesamtanstieg für das Jahr 2013 wohl deutlich geringer ausfallen als in den Vorjahren. Bedingt ist dies durch einen sehr starken

Anstieg im Jahr 2012, insbesondere durch eine Verteuerung von 4,0 % im vierten Quartal 2012. Folglich lag der Preissprung in 2012 bei 11,6 %, was erheblich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 6,75 % liegt. Obwohl also die absolute Preissteigerung ähnlich hoch ausfällt wie in den vorherigen Quartalen, sinkt die prozentuale Steigerung aufgrund des höheren Ausgangsniveaus.<sup>2</sup>

## Schweden

Niemals zuvor war Wohneigentum in Schweden teurer als im dritten Quartal 2013. Der negative Einbruch im Schlussquartal 2011 hat sich in 2012 stabilisiert und sich in eine neue Positiventwicklung verkehrt, sodass der Indexwert von 556 (1981 = 100) im dritten Quartal 2013 insgesamt 2,5 % höher war als der bisherige Klimax im Sommer 2011. Vorrangig scheint es sich also um einen sehr kurzfristigen Einbruch gehandelt zu haben, der sich unabhängig von den Preiskorrekturen in anderen EU Ländern ergeben hat.<sup>3</sup>

Gegenüber 2012 sind die Mieten 2013 landesweit um 2,2 % gestiegen. Die Steigerung des Vorjahres wird damit um 0,6 Prozentpunkte unterboten. Im Großraum Göteborg wurden um 2,4 % höhere Mieten registriert. Sowohl in Mittelstädten mit mehr als 75.000 Einwohnern als auch in Kleinstädten fiel die durchschnittliche Mietpreisänderung auf 2,2 %. Der landesweite Schnitt wird durch das Ergebnis für die Hauptstadtregion leicht gedrückt. Ein Mietsteigerung von 2,0 % konnte in Stockholm und Umgebung erzielt werden.<sup>4</sup>

## Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

Dänemark (13,7 %)

Deutschland (49,4 %)

Frankreich (9,9 %)

Schweden (7,3 %)

<sup>1</sup> Statistisk Sentralbyrå 2013 – Boligprisindeksen 3. Kvartal 2013; Statistisk Sentralbyrå 2013 – Boligprisindeksen. Alle boliger;

<sup>2</sup> Statistisk Sentralbyrå 2013 – Boligprisindeksen 3. Kvartal 2013; Statistisk Sentralbyrå 2013 – Boligprisindeksen. Alle boliger;

<sup>3</sup> SCB 2013 – Fastighetsprisstatistik för 3: a kvartalet 2013; Fastighetspriser och lagfarter;

<sup>4</sup> SCB 2013 – Hyror i bostadslägenheter.

Niederlande (18,4 %)

Norwegen (1,3 %)

Auch zu Beginn des neuen Geschäftsjahres bleibt die taktische Überallokation in Deutschland erhalten, wenngleich der Anteil des deutschen Portfolios bedingt durch die Zukäufe in Dänemark und in den Niederlanden erstmalig die 50 %-Grenze unterschritten hat. Basierend auf der Investmentstrategie, die kontinuierlich an Investments in Objekte des „Core“-Sektors mit einer hohen direkten Rendite über Wertsteigerung festhält, wird zudem auch in dem weiteren Verlauf des Geschäftsjahres die Erweiterung des europäischen Anteils des Portfolios mehr im Fokus der Investitionen stehen als Investitionen in den deutschen Grundstücksmarkt. Neben den Erwartungen an eine interessante und attraktive direkte Rendite wurden durch die Akquisitionen im niederländischen und dänischen Grundstücksmarkt zudem auch den Diversifikationsvorteilen entsprochen, die aufgrund der negativen Korrelation des dänischen und niederländischen zum deutschen Investmentmarkt bestehen. Damit gehören die Märkte Dänemark und Niederlande aber auch Frankreich nach wie vor zu den Zielmärkten.

Hinsichtlich der Verfolgung der regionalen Strategie investiert der Fonds weiterhin in Regionen mit überdurchschnittlichem Wachstum. Als weitere Investmentstandorte wurden zudem auch Regionen berücksichtigt, die deutliche Vorteile im Hinblick auf demographische Entwicklungen aufweisen. Die ökonomische Diversifikation des Fonds blieb im ersten Geschäftshalbjahr nahezu unverändert.

Die aktuelle ökonomische Diversifikation des Bouwfonds European Residential ist folgendermaßen:

Dienstleistungsregionen (34 %)

Finanzdienstleistungsregionen (34 %)

Regierungs- und Verwaltungsstandorte (11 %)

Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (12 %)

Tourismus – gemischt (2 %)

Logistik (7 %)

Seitens der Produktstrategie investiert der Fonds in Mietwohnungen (80% bis 90 %) sowie in Nischen-

märkte wie z.B. Seniorenwohnungen, „Serviced Apartments“ und Studentenwohnungen (10% bis 20 %). Um den Investoren ein zusätzliches Renditepotential zu bieten, erlaubt der Fonds auch Privatisierungen. Diese sind jedoch auf 20 % begrenzt. Des Weiteren erlaubt der Fonds auch eine Investition in Entwicklungsprojekte bis maximal 20 % (ohne Projektentwicklungsrisiko).

Die aktuelle Produkt-Diversifikation stellt sich wie folgt dar:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Mietwohnungen              | 100 %  |
| davon Studentenwohnungen   | 14,3 % |
| davon Entwicklungsprojekte | 2,7 %  |

### Tabelle 3 – Performance/Attributions Analyse über sechs Monate (nach BVI)

|  | BVI          |
|--|--------------|
| Cashflowrendite – Bestandsportfolio      | 2,1 %        |
| Zinseinkünfte                            | 0,1 %        |
| Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten | -0,8 %       |
| Fremdwährung                             | -0,1 %       |
| Wertsteigerung                           | 1,0 %        |
| <b>BVI Performance 2013/2014</b>         | <b>2,3 %</b> |

### Performance und Liquidität

Die Gesamrendite für die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres 2013/2014 beträgt 2,3 % (gemäß BVI-Methode), siehe Seite 22 Übersicht Renditen, Bewertung und Vermietung, und ist deutlich höher als die Gesamrendite von 1,8 % für die ersten sechs Monate des vorherigen Geschäftsjahres. Die erreichte Gesamrendite von 2,3 % ist ein wenig höher als die budgetierte Rendite von 2,2 %. Die Hauptursachen für das höhere Ergebnis ist zum einen das höhere Bewertungsergebnis des Immobilienportfolios in den ersten sechs Monaten des aktuellen Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr. Zum anderen waren die Fonds- und Finanzierungskosten niedriger als im Vorjahr. Die Fondskosten sind geringer ausgefallen, weil im Ergebnis des vorherigen Geschäftsjahres die Performancegebühr für das Geschäftsjahr 2011/2012 berücksichtigt worden ist und im jetzigen Geschäfts-

jahr 2013/2014 diese Kosten nicht mehr anfallen. Die Finanzierungskosten sind gesunken, weil in diesem Geschäftsjahr im Gegensatz zum Vorjahr noch keine Bankdarlehen abgeschlossen sind und der Fonds daher weniger einmalige Provisions- und Behandlungsgebühren hatte als im Vorjahr.

### Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind bis zum Stichtag ein norwegisches, fünf dänische und drei schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 117 Mio. EUR (80 Mio. NOK, 591 Mio. DKK, 260 Mio. SEK) abgeschlossen worden. Weitere Informationen hierzu befinden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität“ Seite 68.

### Neuakquisitionen

Im Halbjahr 2013 wurde das Portfolio um fünf Akquisitionen mit insgesamt 681 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten in den Niederlanden, Deutschland und Dänemark erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei insgesamt ca. 100 Mio. EUR (Verkehrswert). Damit konnte das Portfolio in den Core Ländern des Fonds weiter ausgebaut werden.

#### Leipzig

Mit dem Erwerb des insgesamt 71 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten umfassenden Portfolios investiert der BER erstmalig in Sachsen. Die Mehrfamilienhäuser in Leipzig, die zwischen 1920 und 1930 erbaut wurden, sind in den letzten vier Jahren von dem privaten Verkäufer kernsaniert worden und bieten einen hohen Wohn- und Ausstattungsstandard. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen des von einem privaten Verkäufer erworbenen Portfolios EUR 6,9 Mio. Ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten befindet sich derzeit noch in der Kernsaniierung und wird voraussichtlich bis April 2014 fertiggestellt.

#### Amersfoort

Dieses Objekt ist die fünfte Akquisition in den Niederlanden und erfolgte am 6.6.2013. Amersfoort ist mit einer Bevölkerung von 148.000 die zweitgrößte Gemeinde der Provinz Utrecht. Das Objekt wurde 1994 in der Romeostraat erbaut und besteht aus

56 Wohnungen. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 8,37 Mio. EUR (Verkehrswert).

#### Rotterdam

Die am 1.7.2013 erworbenen Objekte sind die sechste und siebente Akquisition in den Niederlanden. Beide Gebäude verfügen über insgesamt 213 Wohneinheiten (124 in Weena und 89 in Lodewijk Pincoffsweg) und eine Gewerbeeinheit. Die Objekte wurden zwischen 1989 und 1995 erbaut (2012 renoviert). Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 29,4 Mio. EUR (Verkehrswert; 11,5 Mio. EUR Lodewijk Pincoffsweg und 17,9 Mio. EUR Weena).

#### Danica

Die am 21.10.2013 erworbenen drei Objekte in Dänemark verfügen über insgesamt 142 Wohneinheiten (72 in Glostrup, 30 in Hellerup und 40 in Roskilde). Die Objekte wurden zwischen 1991 und 1995 erbaut. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 25,8 Mio. EUR (Verkehrswert; 10,34 Mio. EUR Glostrup, 7,8 Mio. EUR Hellerup und 7,66 Mio. EUR Roskilde).

#### CBRE Stockpicking

Die achte bis zwölfte Akquisition in den Niederlanden erfolgte am 28.10.2013. Die fünf Gebäude verfügen über insgesamt 199 Wohneinheiten (33 in Den Haag, 30 in Groningen, 61 in Papendrecht, 42 in Tilburg und 33 in Woerden) und eine Gewerbeeinheit (Groningen). Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 29,72 Mio. EUR (Verkehrswert; 5,75 Mio. EUR Woerden, 6,13 Mio. EUR Tilburg und 8,23 Mio. EUR Papendrecht, 5,75 Mio. EUR Groningen und 3,86 Mio. EUR Den Haag).

### Portfolioanalyse

#### Renditeentwicklung

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 hat das Portfolio mit einer annualisierten Gesamtrendite auf Objektebene von 5,72 % abgeschlossen. Diese Gesamtrendite wird durch die beiden Komponenten der stabilen direkten Rendite von 4,75 % und der weiterhin guten Entwicklung der indirekten Rendite von 0,98 % bestimmt. Dabei wird die direkte Rendite in diesem Halbjahr angeführt von Frankreich

mit 5,14 %, gefolgt von dem deutschen Markt mit einem stabilen Wert von 5,03 %. Einen im Vergleich zum Vorjahr guten Wert erzielte Schweden mit einer direkten Rendite von 4,47 %, Hierbei ist jedoch anzumerken, dass dieser Wert im Sommerhalbjahr erreicht wurde und erfahrungsgemäß im Winterhalbjahr erhöhte Kosten insbesondere in Skandinavien entstehen. Damit wird weiterhin ein Jahreswert von ca. 4% direkter Rendite erwartet. Die Niederlande und Dänemark erreichten Werte von 4,27 % und 4,18 %.

Norwegen bildet in diesem Geschäftshalbjahr mit 1,54 % das Schlusslicht. Dieser außergewöhnliche niedrige Wert erklärt sich durch den Auszug des Gewerbemieters direkt zum Beginn des Geschäftsjahres, wodurch hier über einige Wochen ein hoher Leerstand von bis zu 83 % zu verzeichnen war. Zudem wurde in der Folge in die Neuvermietung investiert, was zu einem erhöhten Kostenfaktor geführt hat. Mittlerweile ist das Objekt zu 85 % neu an Einzelmietern vermietet, so dass zum Geschäftsjahresende hin wieder von einem positiveren Wert ausgegangen werden kann. Da es sich hier um eine Ausnahmeerscheinung gehandelt hat, wird in der Folge auf eine tiefere Analyse verzichtet. Allerdings wurde diese Veränderung zum Anlass genommen, das Investment in Norwegen generell zu überdenken. Hierzu wurden erste Analysen durchgeführt, die im zweiten Halbjahr noch weiter fortgeführt und vertieft werden.

Insgesamt blieb die direkte Rendite im ersten Halbjahr auf Fondsebene etwas hinter den Erwartungen des Fondsmanagements zurück. Dies ist nicht zuletzt auf die im Vergleich zu den Vorberichtsperioden erhöhte zeitraumbezogene Leerstandsrate zurückzuführen. Dieser Leerstand war jedoch nicht strukturell bedingt, sondern ist in einem zufälligen Aufeinandertreffen einer Reihe von Einzelercheinungen in einigen Objekten wie z.B Oslo, Toulouse Labège und Meerbusch begründet. Durch gezieltes Management konnte zwischenzeitlich wieder ein Leerstandsniveau von unter 3 % auf Portfolioebene erreicht werden. Generell bilden auch weiterhin die verhältnismäßig niedrigen Instandhaltungskosten in einem Großteil des Portfolios einen wichtigen Treiber für die Entwicklung der direkten Renditen. Im deutschen Portfolio liegen diese bis auf wenige Ausnahmen

zwischen 3 % und 10 % des Bruttoeinkommens. Im Vergleich dazu liegt die IPD Benchmark bei 15,7 %. Die vorgenannten Größenordnungen konnten auch für Dänemark und Frankreich erzielt werden. Für das schwedische Portfolio bewegen sich die Werte zwischen 7 % und 17 %. Dies ist unter anderem auf die starke Regulierung des dortigen Wohnungsmarktes zurückzuführen. Lediglich in den Niederlanden zeigten sich bei einzelnen Objekten Werte von über 20 %. Diese sind im zweiten Geschäftshalbjahr weiter zu analysieren.

Fazit:

Für die kommende Berichtsperiode konzentrieren sich die Aktivitäten insbesondere auf eine Verbesserung der direkten Rendite. Dabei steht in erster Linie eine Analyse der Kosten- und Leerstandsstruktur bei einigen Objekten in den Niederlanden ebenso wie die Erarbeitung weiterer Möglichkeiten zur Reduzierung des Leerstandes in den Sommermonaten bei den französischen Studentenanlagen im Fokus. Darüber hinaus wird weiter an der Umsetzung der Verkaufsstrategien aus der bisherigen Buy-Hold-Sell-Analyse gearbeitet.

## Nachhaltigkeit

Der Sustainability-Policy vom Dezember 2010 verpflichtet, verbessert der Bouwfonds European Residential Fund (BERF) ständig sein Nachhaltigkeitsmanagement. Wie bereits berichtet, steht mit dem L.O.G.-model 2.0 ein Nachhaltigkeitscheck zur Verfügung, der sowohl im Ankauf als auch für Objekte, die sich bereits im Portfolio befinden, angewendet werden kann. Des Weiteren wurden 2013 erstmals die Verbräuche für Energie, Elektrizität und Heizung, Wasserverbräuche und Müllentsorgung erfasst und an GRESB berichtet. Dabei konnten die Daten für 72 % der Objekte bzw. 66 % der vermietbaren Fläche ermittelt und zusammengestellt werden. Es liegen damit erstmals auch Verbrauchsdaten aus den europäischen Nachbarländern vor.

Damit konnten die wichtigsten Key Performance Indicators (kpi's) für Energie, Wasser und Müll zur Messung der Nachhaltigkeit für einen Teil des Portfolios ermittelt werden. Im zweiten Schritt soll durch

das Setzen und Erreichen von Benchmarks die Wertentwicklung der Immobilien optimiert werden. Während die kpi's den Zustand des gesamten Portfolios erfassen, bewerten Zertifizierungssysteme wie zum Beispiel BREEAM oder Nachhaltigkeitschecks wie das L.O.G.-model 2.0, einzelne Objekte.

Zur Feststellung der Nachhaltigkeitsqualität von einzelnen Immobilien verwendet der BERF das L.O.G.-model 2.0, welches von Bouwfonds unter Mitarbeit von Prof. Lützkendorf und CSD-Ingenieuren entwickelt wurde. Für den BERF sind weitere Objekte aus dem Bestand und Ankauf damit bewertet worden, so dass sich das derzeitige Ranking wie folgt darstellt:

| Objekt   | gesamt | Location | Object | User |
|--|--------|----------|--------|------|
| 1 Karlsruhe, Nancysstraße                          | 3,6    | 3,0      | 3,9    | 3,8  |
| 2 Frankfurt, Voltastraße                           | 3,5    | 3,6      | 3,2    | 3,8  |
| 3 Kopenhagen, Howitzvej                            | 3,4    | 3,5      | 3,0    | 3,6  |
| 4 Berlin John-Schehr-Straße                        | 3,2    | 3,5      | 2,5    | 3,6  |
| 5 Stockholm, Järinge                               | 3,1    | 3,1      | 2,6    | 2,4  |
| 6 Leipzig-Eustrich, Anhalterviertel                | 3,1    | 3,6      | 2,4    | 3,2  |
| 7 Amersfoort, Romeostraat                          | 3,0    | 2,9      | 2,8    | 3,2  |
| 8 Papendrecht                                      | 3,0    | 3,5      | 2,4    | 3,2  |
| 9 Woerden  | 3,0    | 2,9      | 3,0    | 3,1  |
| 10 Den Haag, Jaffastraat                           | 3,0    | 2,9      | 3,2    | 3,0  |
| 11 Tilburg   | 2,9    | 2,9      | 3,0    | 2,9  |
| 12 Rotterdam, Pincoffsweg                          | 2,8    | 2,9      | 2,3    | 3,0  |
| 13 Mannheim, Augustaanlage                         | 2,7    | 3,7      | 1,9    | 2,4  |
| 14 Groningen                                       | 2,7    | 2,9      | 2,6    | 2,7  |
| 15 Den Haag, Erasmusweg                            | 2,6    | 2,9      | 2,1    | 2,8  |
| 16 Erlangen nach Modernisierung                    | 2,6    | 3,0      | 2,7    | 2,2  |
| 17 Toulouse, Labége                                | 2,6    | 2,9      | 2,8    | 3,4  |
| 18 Rotterdam, Weena-tower                          | 2,6    | 2,9      | 2,2    | 2,6  |
| 19 Hamburg-Harburg, Am Weinberg (nach Aufstockung) | 2,4    | 2,9      | 2,3    | 2,0  |
| 20 Erlangen vor Modernisierung                     | 2,4    | 3,0      | 2,2    | 2,1  |
| 21 Hamburg-Harburg, Am Weinberg (vor Aufstockung)  | 2,3    | 2,9      | 2,0    | 1,9  |

Die Bewertung bezieht sich auf maximal fünf zu erreichende Punkte, damit ist die höchste Nachhaltigkeit gemeint. Werte unter 2,5 sind tendenziell

negativ. Die blau hinterlegten Objekte sind neue Ankäufe, die grau hinterlegten Objekte sind noch in der Ankaufsprüfung.

Die Nutzung des L.O.G.-models konnte im Akquisitionprozess weiter etabliert werden. Darüber hinaus erwarten wir noch in diesem Jahr die Erteilung des BREEAM-Zertifikats für das Objekt in Kopenhagen, Valby. Das oben dargestellte Ranking zeigt, dass die letzten Ankäufe sich im Mittelfeld platzieren. Für das relativ schlechte Abschneiden des Weena-Towers wurde noch keine abschließende Erklärung gefunden, was daher noch näher untersucht werden muss. In der globalen Einschätzung ist es ein sehr gutes Objekt bedingt durch die gute urbane Einbindung und die entsprechend hohe Dichte.

Weitere Ankäufe in Amersfoort und Rotterdam haben keine besonderen Stärken im Hinblick auf die Nachhaltigkeit, sind aber insgesamt gute Objekte. Das Objekt in Rotterdam, Pincoffsweg verfügt des Weiteren über eine besondere architektonische Gestaltung und eine gute urbane Einbindung. Das Objekt in Kopenhagen – Soborg hat ein Energielabel von A2 erreicht, wobei A1 das höchste in Dänemark zu vergebende ist. Da die Stadtgestaltung und Politik in Kopenhagen die Nutzung von Fahrrädern hervorragend unterstützt, sind alle Objekte dort generell mit sehr guten Unterstellmöglichkeiten ausgestattet.

Die Objekte im Anhalterviertel in Leipzig-Eustrich sind als Altbaumodernisierungen besonders nachhaltig, allerdings musste, als Kompromiss mit der bestehenden Bausubstanz, auf Barrierefreiheit verzichtet werden. Durch Verwendung der vorhandenen Substanz sind sie ressourcensparend und bewahren das kulturelle Erbe. Zudem sind sie besonders gut mit den gewachsenen Stadtstrukturen verwebt.

## Personal und Organisation

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 gab es innerhalb des Fondsteams drei personelle Veränderungen. Frau Xenia Sperberg wechselt von ihrer bisherigen Position als Fund Support Manager in das Asset Management und wird dort Frau Viktoria Hoffmann bei der Lösung der Aufgaben zur weiteren



Optimierung der Assets unterstützen. Die Position des Fund Support Managements wird jetzt durch Herrn Fabian Schön ausgefüllt. Herr Schön war auch bisher schon für den BERF insbesondere im Bereich Bewertung tätig. Darüber hinaus wird das französische Team seit dem 1.7.2013 durch Herrn Timothée Visbecq im Bereich Asset Management und Akquisition verstärkt, um die hier anstehende Zielsetzung insbesondere mit dem weiteren Wachstum des französischen Portfolios zu verfolgen.

## Ausblick

Das Fondsmanagement erwartet sowohl für das Kalenderjahr 2013 als auch für das Geschäftsjahr 2013/1014 eine stabile Gesamtrendite, die sich wie die jährliche Rendite des Fonds seit Auflage zwischen 4,2 % und 5,2 % bewegen wird. Des Weiteren geht das Fondsmanagement von einem kontinuierlichen Anwachsen des Netto-Fondsvolumens von ca. 100 Mio. EUR aus.



Xavier Jongen  
(delegierter Portfolio Manager)

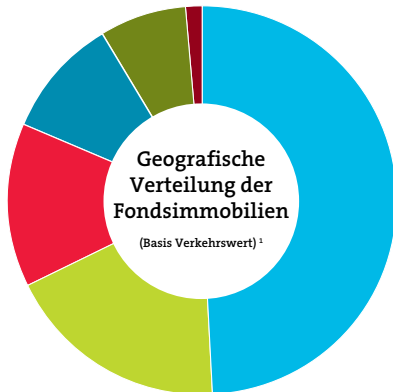


Dr. Andreas Kneip  
(Vorstandssprecher Catella KAG)

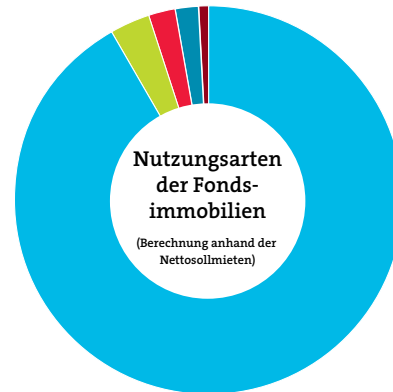


Henrik Fillibeck  
(Vorstand Catella KAG)

# Bericht der Fondsverwaltung



- Deutschland (49,4 %)
- Niederlande (18,4 %)
- Dänemark (13,7 %)
- Frankreich (9,9 %)
- Schweden (7,3 %)
- Norwegen (1,3 %)



- Wohnen (91,9 %)
- Parken (3,1 %)
- Gewerbe (2,3 %)
- Büro (2,1 %)
- Sonstige (0,6 %)



- 0 <= 10 Mio. EUR (29,3 %)
- 10 <= 25 Mio. EUR (47,4 %)
- 25 <= 50 Mio. EUR (23,3 %)



- <= 5 Jahre (19,1 %)
- 5 <= 10 Jahre (18,2 %)
- 10 <= 20 Jahre (17,5 %)
- 20 <= 80 Jahre (45,2 %)

<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss.

## Übersicht Kredite

|               | Kreditvolumen (direkt) | In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien | Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) | In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien |
|---------------|------------------------|---|--|---|
|               | in TEUR                |   | in TEUR  |   |
| Euro-Kredite  | 118.430                | 17,9  | 41.255   | 6,3   |
| NOK           | 0                      | 0,0   | 0  | 0,0   |
| SEK           | 0                      | 0,0   | 18.681   | 2,8   |
| DKK           | 0                      | 0,0   | 10.726   | 1,6   |
| <b>GESAMT</b> | <b>118.430</b>         | <b>17,9</b>                                   | <b>70.662</b>  | <b>10,7</b>                                   |

## Übersicht Währungsrisiken

|               | Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag | In % des Fondsvolumens (netto) |
|---------------|--|--------------------------------|
|               | in TEUR  | in %                           |
| NOK           | 91   | 0,0                            |
| SEK           | 2.611  | 0,4                            |
| DKK           | 3.545  | 0,6                            |
| <b>GESAMT</b> | <b>6.247</b>                                   | <b>1,0</b>                     |

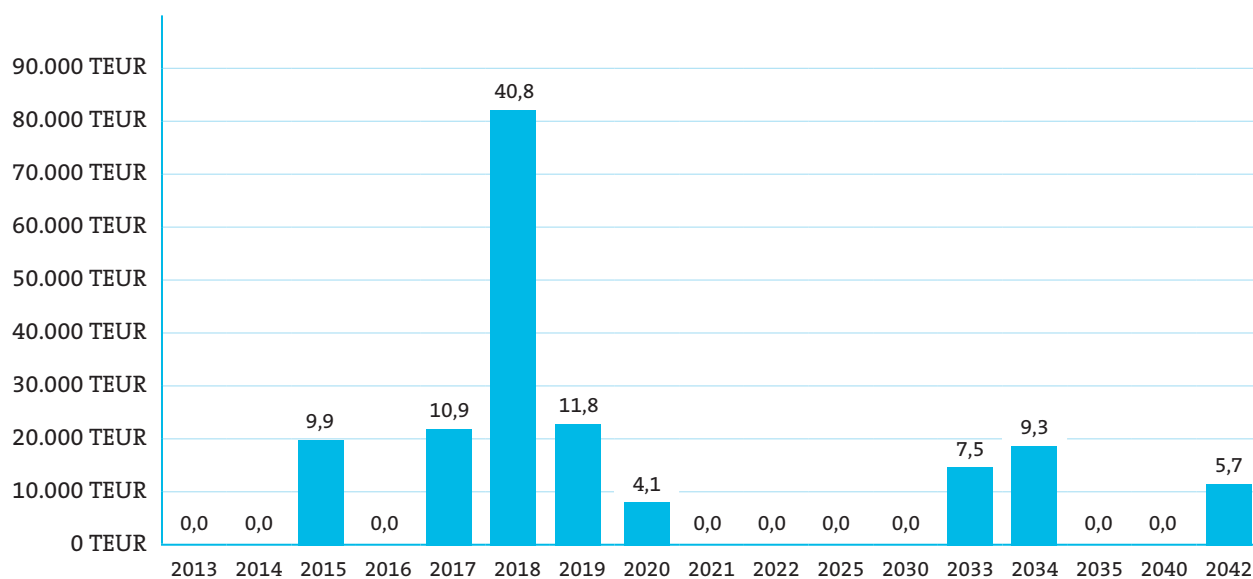
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

|                | in TEUR        | in %         |
|----------------|----------------|--------------|
| unter 1 Jahr   | 5.975          | 3,2          |
| 1 bis 2 Jahre  | 18.681         | 9,8          |
| 2 bis 5 Jahre  | 91.851         | 48,6         |
| 5 bis 10 Jahre | 40.826         | 21,6         |
| über 10 Jahre  | 31.759         | 16,8         |
| <b>GESAMT</b>  | <b>189.092</b> | <b>100,0</b> |

# Bericht der Fondsverwaltung

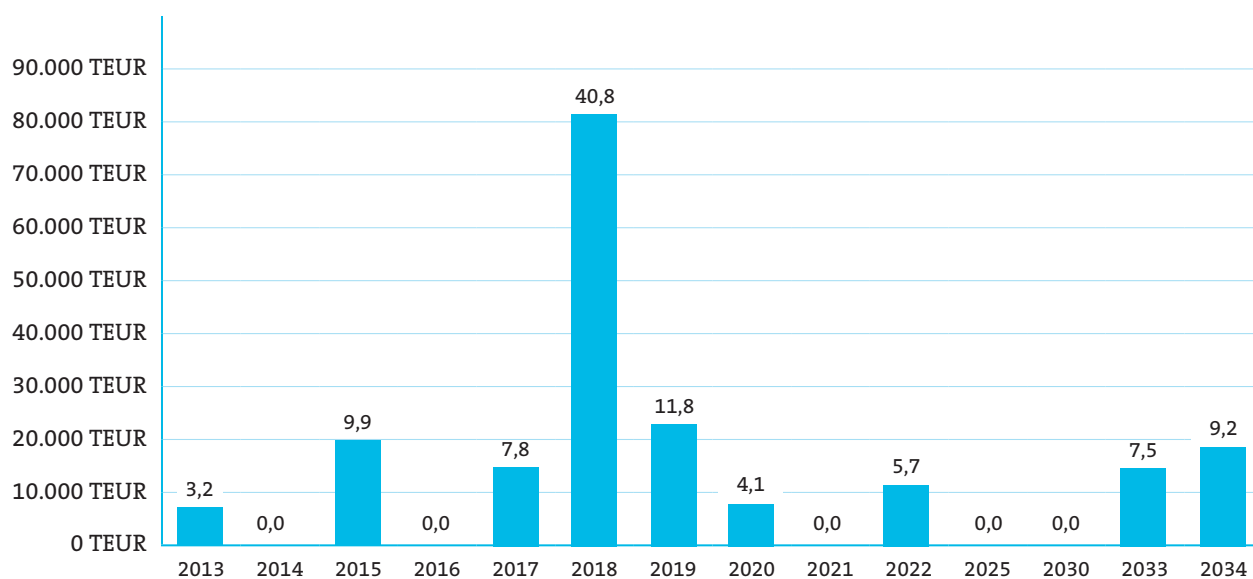
## Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis: Kalenderjahr)



## Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis: Kalenderjahr)



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 189.092 TEUR.



## Bericht des Fondsmanagements

### Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im November 2013

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher

B. Fachtner  
Vorstand

H. Fillibeck  
Vorstand

J. Werner  
Vorstand

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Übersicht Vermietung Vermietungsinformationen

| Vermietungsinformationen <sup>1</sup><br>in % | DE<br>direkt | Gesamt<br>direkt | DE<br>indirekt | DK<br>indirekt | FR<br>indirekt | NL<br>indirekt | NO<br>indirekt | SE<br>indirekt | Gesamt<br>indirekt | Gesamt<br>direkt u.<br>indirekt |
|---|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------------|
| Jahresmietertrag Büro                         | 1,6          | 1,6              | 0,2            | 1,2            | 0,0            | 0,6            | 0,0            | 13,9           | 2,4                | 2,1                             |
| Jahresmietertrag<br>Handel/Gastronomie        | 3,3          | 3,3              | 0,0            | 0,0            | 1,0            | 3,0            | 8,6            | 2,6            | 1,7                | 2,4                             |
| Jahresmietertrag Hotel                        | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Jahresmietertrag<br>Industrie (Lager, Hallen) | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Jahresmietertrag Wohnen                       | 91,0         | 91,0             | 92,9           | 97,9           | 98,9           | 89,4           | 91,4           | 81,7           | 92,5               | 91,9                            |
| Jahresmietertrag Freizeit                     | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Jahresmietertrag Kfz                          | 4,0          | 4,0              | 6,9            | 0,7            | 0,0            | 4,0            | 0,0            | 1,7            | 2,4                | 3,1                             |
| Jahresmietertrag Andere                       | 0,1          | 0,1              | 0,0            | 0,2            | 0,1            | 3,0            | 0,0            | 0,1            | 1,0                | 0,5                             |
| Leerstand Büro                                | 0,1          | 0,1              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Leerstand Handel/<br>Gastronomie              | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,8            | 0,0            | 0,0            | 0,2                | 0,1                             |
| Leerstand Hotel                               | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Leerstand Industrie<br>(Lager, Hallen)        | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Leerstand Wohnen                              | 1,6          | 1,6              | 2,3            | 1,1            | 14,1           | 2,2            | 41,2           | 0,1            | 5,3                | 3,8                             |
| Leerstand Freizeit                            | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                             |
| Leerstand Kfz                                 | 0,5          | 0,5              | 0,3            | 0,3            | 0,0            | 1,3            | 0,0            | 0,2            | 0,5                | 0,5                             |
| Leerstand Andere                              | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,3            | 0,0                | 0,0                             |
| <b>Vermietungsquote</b>                       | <b>97,8</b>  | <b>97,8</b>      | <b>97,4</b>    | <b>98,6</b>    | <b>85,9</b>    | <b>95,7</b>    | <b>58,8</b>    | <b>99,4</b>    | <b>94,0</b>        | <b>95,6</b>                     |

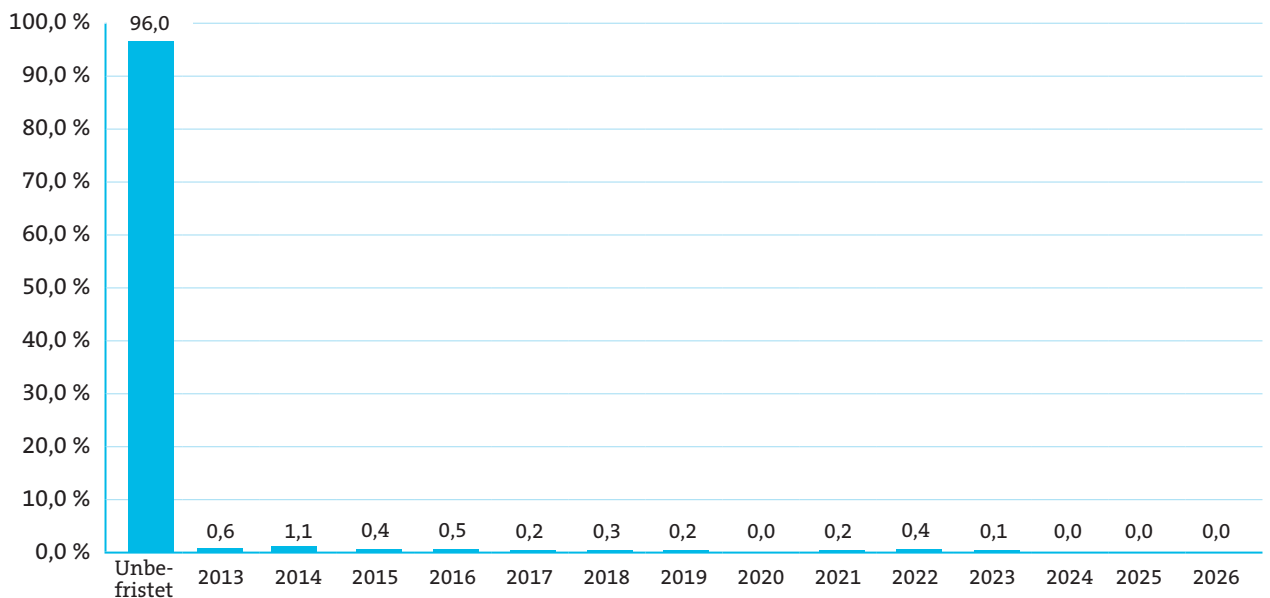
<sup>1</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekenn-

zeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Rubrik „Unbefristet“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2013 bis 2026.



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

|  | EUR              | EUR                          | Anteil am<br>Fonds-<br>vermögen<br>in % |
|--|------------------|------------------------------|---|
| <b>I. Immobilien</b><br>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)                                  |                  |                              |   |
| 1. Mietwohngrundstücke<br>(davon in Fremdwährung)  | (0,00)           | 240.060.000,00               | 39,89                                   |
| 2. gemischtgenutzte Grundstücke<br>(davon in Fremdwährung)   | (0,00)           | 28.000.000,00                | 4,65                                    |
| Summe der Immobilien<br>(davon in Fremdwährung)  | (0,00)           | <b>268.060.000,00</b>        | <b>44,54</b>                            |
| <b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b><br>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis) |                  |                              |   |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen<br>(davon in Fremdwährung)   | (48.280.107,79)  | 137.854.445,52               | 22,91                                   |
| Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)                                      | (48.280.107,79)  | <b>137.854.445,52</b>        | <b>22,91</b>                            |
| <b>III. Liquiditätsanlagen</b><br>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)                      |                  |                              |   |
| 1. Bankguthaben<br>(davon in Fremdwährung)   | (1.031.206,84)   | 73.625.700,32                | 12,23                                   |
| Summe der Liquiditätsanlagen<br>(davon in Fremdwährung)  | (1.031.206,84)   | <b>73.625.700,32</b>         | <b>12,23</b>                            |
| <b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>   |                  |                              |   |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)   | (0,00)           | 9.251.349,66                 |   |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)   | (74.972.626,50)  | 195.796.626,50               |   |
| 3. Zinsansprüche<br>(davon in Fremdwährung)  | (374.972,92)     | 2.626.483,70                 |   |
| 4. Anschaffungsnebenkosten<br>bei Immobilien<br>bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                       |                  | 8.628.043,25<br>6.178.738,18 |   |
| 5. Andere<br>(davon in Fremdwährung)   | (170.596,42)     | 30.343.839,64                |   |
| Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände<br>(davon in Fremdwährung)  | (75.518.195,84)  | <b>252.825.080,93</b>        | <b>42,01</b>                            |
| <b>Summe I.–IV.</b><br>(davon in Fremdwährung)   | (124.829.510,47) | <b>732.365.226,77</b>        | <b>121,69</b>                           |



|  | EUR              | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|--|------------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>V. Verbindlichkeiten aus</b>            |                  |                       |                                    |
| 1. Krediten                                |                  | 118.429.850,60        |                                    |
| davon besicherte Kredite (§82 Abs. 3 InvG) | (118.429.850,60) |                       |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                    | (0,00)           |                       |                                    |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben       |                  | 870.920,32            |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                    | (20.138,41)      |                       |                                    |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung              |                  | 9.122.646,89          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                    | (0,00)           |                       |                                    |
| 4. anderen Gründen                         |                  | 2.015.860,52          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                    | (1.164.199,67)   |                       |                                    |
| Summe der Verbindlichkeiten                |                  | <b>130.439.278,33</b> | <b>21,67</b>                       |
| (davon in Fremdwährung)                    | (1.184.338,08)   |                       |                                    |
| <b>VI. Rückstellungen</b>                  |                  | <b>83.668,87</b>      | <b>0,01</b>                        |
| (davon in Fremdwährung)                    | (0,00)           |                       |                                    |
| <b>Summe V.–VI.</b>                        |                  | <b>130.522.947,20</b> | <b>21,69</b>                       |
| (davon in Fremdwährung)                    | (1.184.338,08)   |                       |                                    |
| <b>VII. Fondsvermögen</b>                  |                  | <b>601.842.279,57</b> | <b>100,00</b>                      |
| <b>Anteilwert (EUR)</b>                    |                  | <b>11,03</b>          |                                    |
| <b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>          |                  | <b>54.542.472</b>     |                                    |

Devisenkurse per 30.10.2013

Dänische Kronen 1 EUR = 7,45849 DKK

Norwegische Kronen 1 EUR = 8,07997 NOK

Schwedische Kronen 1 EUR = 8,77468 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-EUR-Positionen zu verstehen.

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG am 30.10.2013 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2013 beträgt das Fondsvermögen 601.842 TEUR. Dies entspricht bei 54.542.472 Anteilen zum Halbjahresende einem Anteilpreis von 11,03 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 8.988.231 Anteile ausgegeben und 51.193 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 97.693 TEUR.<sup>1</sup>

26 direkt gehaltene Objekte und 34 indirekt gehaltene Objekte zählen am 31.10.2013 zum Portfolio des Bouwfonds European Residential. Es werden Anteile an 36 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 268.060 TEUR. Es setzt sich aus 22 Wohnimmobilien und vier gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Juni 2013 wurde das Studentenwohnheim in der Nancystraße 22 in Karlsruhe erworben.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 36 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, norwegischen, dänischen und luxemburgischen Immobilien-Gesellschaften.

Im abgelaufenen Halbjahr wurden dem Portfolio der Bouwfonds European Residential Mehrheitsbeteiligungen an zehn Immobilien-Gesellschaften hinzugefügt.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr gegründete dänische Personengesellschaft BER Denmark 05 K/S wurde im Mai 2013 die zugehörige Immobilie in Gladsaxe-Søborg erworben.

Im Juni 2013 wurden weitere drei deutsche Personengesellschaften gegründet, die BERF 05 GmbH & Co. KG, die BERF 06 GmbH & Co. KG sowie die BERF 07 GmbH & Co. KG. Für die BERF 05 GmbH & Co. KG wurde im Juni 2013 eine niederländische Immobilie und für die beiden anderen Gesellschaften, die BERF 06 GmbH & Co. KG und die BERF 07 GmbH & Co. KG, wurde im Juli 2013 jeweils eine niederländische Immobilie erworben.

Im Juli 2013 wurde die französische BERF France 6 SNC gegründet. Im Juli 2013 wurde für die Gesellschaft eine Projektentwicklung für studentisches Wohnen in Bordeaux angekauft. Die Fertigstellung soll bis zur Jahresmitte 2015 erfolgen. Die französische Beteiligung wird durch den Fonds mittelbar zu 99,999 % über eine luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l. sowie zu 0,001 % über die deutsche BERF Verwaltungs-GmbH gehalten.

Desweiteren wurden im Oktober 2013 der Vollhafter der Personengesellschaft – BF BER Denmark 07 K/S – die BF BER Denmark 08 ApS, der Vollhafter der Personengesellschaft – BF BER Denmark 09 K/S – die BF BER Denmark 10 ApS sowie der Vollhafter der Personengesellschaft – BF BER Denmark 11 K/S – die BF BER Denmark 12 ApS gegründet. Außerdem wurden die zugehörigen Personengesellschaften, die BF BER Denmark 07 K/S, die BF BER Denmark 09 K/S und die BF BER Denmark 11 K/S im Oktober 2013 gegründet. Die Personengesellschaften BF BER Denmark 09 K/S und die BF BER Denmark 11 K/S haben zudem im Oktober 2013 jeweils eine Immobilie erworben. Ein Immobilienwerb der BF BER Denmark 07 K/S ist für die zweite Hälfte des aktuellen Fondsgeschäftsjahres geplant. Alle dänischen Gesellschaften werden durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l. gehalten.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 73.626 TEUR (Stand 30.4.2013: 86.941 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammen-

<sup>1</sup> Im Zeitraum vom 1.5.2012 bis 30.4.2013 wurden 14.804.656 Anteile ausgegeben und 2.916.378 Anteile zurückgenommen.

setzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 73.626 TEUR sind 30.092 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 9.123 TEUR und für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 871 TEUR reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 9.251 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen bestehen für die Objekte Evry, Frankreich, i. H. v. 7.650 TEUR und GEX, Frankreich i.H.v. 15.500 TEUR. Noch zu beurkundende Verträge bestehen zum Stichtag für das Objekt Bordeaux in Frankreich, bereits beurkundete Verträge für noch nicht bezahlte Liegenschaften in Leipzig (6.600 TEUR) und fünf Objekte in den Niederlanden (30.700 TEUR).

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 252.825 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (9.251 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 462 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 8.790 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (195.797 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 2.626 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (594 TEUR), die norwegische Immobilien-Gesellschaft (26 TEUR), die deutsche Immobilien-Gesellschaft (1.418 TEUR), die schwedischen Immobilien-Gesellschaften (89) und die dänische Immobiliengesellschaft (261 TEUR) sowie aus Bankzinsen (238 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt

8.628 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.179 TEUR. Im Berichtsjahr ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 928 TEUR.

In den anderen Forderungen (30.344 TEUR) sind unter anderem Vorauszahlungen für noch nicht realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften (167 TEUR), neutralisierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (30.052 TEUR), sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung (82 TEUR) und vorausbezahlte Erbpachtzahlungen (43 TEUR) enthalten.

### Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 130.439 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen i. H. v. 118.430 TEUR zur Finanzierung der Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Meerbusch, Stuttgart, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf, Mannheim, Bonn und Karlsruhe ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 871 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Langenhagen (32 TEUR), Eppendorfer Weg in Hamburg (17 TEUR), Bonn (501 TEUR), Karlsruhe (101 TEUR) und München (100 TEUR), sowie der Beteiligungen in München Riem (36 TEUR), den Niederlanden (87 TEUR) und Dänemark (76 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 9.123 TEUR werden mit 8.721 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten, mit 51 TEUR Vorauszahlungen auf Mieten und mit 350 TEUR Mietkautionen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.016 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 1.164 TEUR, Verbindlichkeiten aus Ver-

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

waltungskosten in Höhe von 347 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 292 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von 27 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 187 TEUR.

## Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 84 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis <sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung <sup>2</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks   | Art des Grundstücks | Art der Nutzung <sup>3</sup><br>in %  |
|----------|---|--|---------------------|---------------------------------------|
| 1        |    | Grot Steenbusch<br>DE – 24145 Kiel<br>Grot Steenbusch 30-40  | G/W                 | 15,9 B<br>47,5 G/H<br>32,7 W<br>3,9 K |
| 2        |    | Voltastraße<br>DE – 60486 Frankfurt/Main<br>Voltastraße 63-65  | W                   | 1,2 G/H<br>92,0 W<br>6,8 K            |
| 3        |    | Wilstorf<br>DE – 21079 Hamburg<br>Hanhoopsfeld 2A-11, Schneverdingerweg 1, 3   | W, E                | 99,4 W<br>0,6 K                       |
| 4        |    | Gelieustraße<br>DE – 12203 Berlin<br>Gelieustr. 5-6G   | W                   | 91,6 W<br>6,4 K<br>2,0 A              |
| 5        |   | Charlottenburg<br>DE – 10587 Berlin<br>Charlottenburger Ufer 1,<br>Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E<br>Otto-Suhr-Allee 144 und 144A | W                   | 8,7 G/H<br>88,7 W<br>2,6 K            |
| 6        |  | Karben<br>DE – 61184 Karben<br>Hessenring 54-76A   | W                   | 93,1 W<br>6,7 K<br>0,2 A              |
| 7        |  | Hannover-Stöcken<br>DE – 30419 Hannover-Stöcken<br>Alte Ziegelei 8-18 (gerade)   | W                   | 94,8 W<br>5,2 K                       |
| 8        |  | Laatzen-Mitte<br>DE – 30880 Laatzen-Mitte<br>Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3   | W                   | 95,3 W<br>4,7 K                       |
| 9        |  | Hannover-Bemerode<br>DE – 30539 Hannover-Bemerode<br>Ellernbuschfeld 15 und 17   | W                   | 100,0 W                               |
| 10       |  | Hannover-Groß Buchholz<br>DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz<br>Sibeliusweg 24, 26 und 28   | W                   | 94,6 W<br>5,4 K                       |

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

A Andere  
B Büro  
F Freizeit  
G/H Gastronomie, Handel  
Ho Hotel  
I Industrie (Lager, Hallen)  
K Kfz-Stellplätze  
W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

| Erwerbsdatum <sup>4</sup> | RND <sup>5</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr                              | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|---------------------------|------------------|--|--|--|---|---------------------------|
| 03/2008                   | 60               | 2003<br>2011                                       | 3.375                                      | 1.332                                      | 1.197                                     | A, F, PA                  |
| 04/2008                   | 74               | 2008   | 4.698                                      | 101  | 9.846                                     | F, G, PA                  |
| 11/2008                   | 45               | 1960-1962<br>1994<br>2007-2008<br>(Modernisierung) | 24.129                                     | -  | 16.605                                    | A, F, PA                  |
| 12/2008                   | 38               | 1971   | 16.963                                     | -  | 16.440                                    | A, F, G, PA               |
| 01/2010                   | 54               | 1987/1990  | 2.688                                      | 103  | 5.860                                     | A, F, G, PA               |
| 01/2010                   | 67               | 1997<br>2000-2002                                  | 15.193                                     | -  | 7.812                                     | A, G, PA                  |
| 04/2010                   | 61               | 1994   | 4.297                                      | -  | 3.751                                     | G                         |
| 04/2010                   | 58               | 1991   | 6.722                                      | -  | 6.213                                     | A, G                      |
| 04/2010                   | 65               | 1998<br>2011                                       | 1.845                                      | -  | 1.397                                     | A, F                      |
| 04/2010                   | 58               | 1991   | 1.956                                      | -  | 2.140                                     | A, G                      |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis <sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung <sup>2</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks  | Art des Grundstücks | Art der Nutzung <sup>3</sup><br>in %         |
|----------|---|---|---------------------|--|
| 11       |    | Langenhagen<br>DE – 30853 Langenhagen<br>Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)  | W                   | 96,1 W<br>3,9 K                              |
| 12       |    | Frankfurter Str.<br>DE – 35037 Marburg<br>Frankfurter Str. 8-10   | W                   | 100,0 W                                      |
| 13       |    | Rudolf-Breitscheid-Str.<br>DE – 35037 Marburg<br>Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23   | W                   | 100,0 W                                      |
| 14       |   | John-Schehr-Str.<br>DE – 10407 Berlin<br>John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24,<br>Eugen-Schönhaar-Str. 8  | G/W                 | 2,6 B<br>24,0 G/H<br>68,9 W<br>4,5 K         |
| 15       |  | Am Weinberg<br>DE – 21079 Hamburg-Harburg<br>Wasmerstraße 2, Reeseberg 171,<br>Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C,<br>Reeseberg 119,<br>Am Weinberg 1, 1A-C   | W/E                 | 98,4 W<br>3,4 K                              |
| 16       |  | Josephsburgstr.<br>DE – 81673 München<br>Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8  | W                   | 4,5 B<br>6,1 G/H<br>84,2 W<br>4,8 K<br>0,4 A |
| 17       |  | Augustaanlage<br>DE – 68165 Mannheim-Oststadt<br>Augustaanlage 51, 53 und 55  | G/W                 | 30,2 B<br>63,4 W<br>6,2 K<br>0,3 A           |
| 18       |  | Erik-Nölting-Str.<br>DE – 40227 Düsseldorf<br>Erik-Nölting-Str. 8, 10   | G/W                 | 23,1 G/H<br>71,0 W<br>5,9 K                  |
| 19       |  | DE – 91052 Erlangen, Artilleriestr. 15, 17, 40;<br>V-d-Tann-Str. 1, 3, 5; Drausnickstr. 16,18, 52, 54<br>DE – 91058 Erlangen, Liegnitzer Str. 6-14 (gerade);<br>Schwedlerstr. 27-43; Noetherstr. 63-69<br>DE – 91056 Erlangen, Georg-Krauß-Str. 2, 4, 6, 8;<br>Schallershofer Str. 44, 44A, 46, 46A-B | W                   | 95,9 W<br>3,1 K<br>1,0 A                     |

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

A Andere  
B Büro  
F Freizeit  
G/H Gastronomie, Handel  
Ho Hotel  
I Industrie (Lager, Hallen)  
K Kfz-Stellplätze  
W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
AA Autoaufzug  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug



| Erwerbsdatum <sup>4</sup>                    | RND <sup>5</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr  | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|--|------------------|--|--|--|---|---------------------------|
| 04/2010                                      | 49               | 1982   | 5.575                                      | -  | 3.688                                     | A, G                      |
| 08/2010                                      | 53               | 1936<br>1994-1996  | 3.086                                      | -  | 2.799                                     | A, F, PA                  |
| 08/2010                                      | 53               | 1936<br>1995-1996  | 8.063                                      | 66   | 5.799                                     | A, F                      |
| 09/2010                                      | 64               | 1997   | 1.838                                      | 1.221                                      | 4.561                                     | F, G, PA                  |
| 06/2010 <sup>6</sup><br>09/2010 <sup>7</sup> | 55 <sup>8</sup>  | 1961/2002 Teil,<br>1961/2004 Teil<br>1961/2008 Teil<br>1961/1995/1995<br>1961/1995<br>1961/2000-2011                         | 22.261                                     | -  | 12.507                                    | A, G, PA, AA              |
| 09/2010                                      | 50               | 1983   | 4.329                                      | 1.207                                      | 4.988                                     | A, G, PA                  |
| 09/2010                                      | 38               | 1961/1962/1990/<br>2002/2003/2009  | 2.971                                      | 1.730                                      | 4.106                                     | A, F, G, PA               |
| 09/2010                                      | 77               | 2010   | 1.439                                      | 329  | 1.628                                     | A, F, G, PA               |
| 01/2011                                      | 42 <sup>9</sup>  | 1960/1961/1987<br>1965/1983, 1994<br>1977 – 1983/1994/1997<br>1939/1990, 1996/1980, 2006<br>1926/1927/1980<br>1931/1980/1996 | 33.739                                     | -  | 25.000                                    | A, G, PA                  |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>6</sup> Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, DE - 21079 Hamburg-

Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010;

<sup>7</sup> Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010;

<sup>8</sup> Das Objekt Am Weinberg besteht aus vier Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 52 und 58 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre;

<sup>9</sup> Das Objekt Erlangen besteht aus sechs Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 23 und 47 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 42 Jahre.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis <sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung <sup>2</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks   | Art des Grundstücks | Art der Nutzung <sup>3</sup><br>in % |
|----------|---|--|---------------------|--------------------------------------|
| 20       |    | Eppendorfer Weg<br>DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel<br>Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45        | W                   | 94,4 W<br>5,6 K                      |
| 21       |    | Osterhausenstraße<br>DE – 90459 Nürnberg<br>Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A | W                   | 93,1 W<br>6,7 K<br>0,2 A             |
| 22       |    | Meerbuscher Str.<br>DE – 40670 Meerbusch<br>Meerbuscher Str. 265-275                         | W                   | 92,3 W<br>7,7 K                      |
| 23       |    | Stuttgart<br>DE – 70565 Stuttgart<br>Ernstthaldenstr. 43-49                                  | W                   | 6,0 G/H<br>92,2 W<br>1,8 K           |
| 24       |   | Tempelhofer Str.<br>DE – 30853 Langenhagen<br>Tempelhofer Str. 8-18                          | W                   | 95,3 W<br>4,7 K                      |
| 25       |  | Hochstadenring<br>DE – 53119 Bonn<br>Hochstadenring 32-34                                    | W                   | 94,9 W<br>5,1 K                      |
| 26       |  | Nancystraße<br>DE – 76187 Karlsruhe<br>Nancystraße 22  | W                   | 99,5 W<br>0,5 K                      |

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

A Andere  
B Büro  
F Freizeit  
G/H Gastronomie, Handel  
Ho Hotel  
I Industrie (Lager, Hallen)  
K Kfz-Stellplätze  
W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
AA Autoaufzug  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

| Erwerbsdatum <sup>4</sup> | RND <sup>5</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|---------------------------|------------------|-----------------------|--|--|---|---------------------------|
| 02/2011                   | 73               | 2006                  | 816  | -  | 2.018                                     | F, G, PA                  |
| 02/2011                   | 52               | 1985                  | 5.381                                      | -  | 8.862                                     | A, F, G, PA               |
| 02/2011                   | 51               | 1984/2005/2010        | 10.410                                     | -  | 3.536                                     | A, G                      |
| 10/2011                   | 68               | 2011                  | 7.802                                      | 871 <sup>6</sup>                           | 7.966                                     | A, E, PA                  |
| 04/2012                   | 61               | 1995                  | 5.614                                      | -  | 7.731                                     | A, G, PA                  |
| 11/2012                   | 80               | 2013                  | 2.290                                      | -  | 3.306                                     | F, G, PA                  |
| 06/2013                   | 70               | 2013                  | 2.338                                      | -  | 3.717                                     | A, F, PA                  |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;








<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>6</sup> Die Nutzfläche Gewerbe hat sich laut aktuellem Gutachten im Vergleich zum letzten Gutachten um 19 m<sup>2</sup> erhöht.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung <sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks   | Informationen zur Beteiligung  | Art des Grundstücks |
|----------|---|--|--|---------------------|
| 27       |   | -  | BERF Verwaltungs GmbH, München<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: -                      | -                   |
| 28       |    | "The Hague"<br>NL – 2525 Den Haag<br>Til Brugmanplantsoen 2-32<br>und 37-64                                  | BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 4.860 TEUR  | W, E                |
| 29       |    | Erasmusweg<br>NL – 2542 Den Haag<br>Erasmusweg 1163-1185   | BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 16.605 TEUR | W, E                |
| 30       |   | Ville-la-Grand<br>FR – 74100 Ville-la-Grand<br>1 Rue Léon Bourgeois, Rue des<br>Voiron, Allee des Colibris 8 | BERF France 1 SCI, Paris<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR      | W                   |
| 31       |  | Toulouse<br>FR – 31670 Labège<br>228 avenue de la Tolosane   | BERF France 2 SCI, Paris<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>9</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR      | W                   |
| 32       |  | Helsinkistraße<br>DE – 81829 München<br>Helsinkistr. 21-25   | BERF II GmbH & Co. KG, Berlin<br>Beteiligungsquote: 94,85 %<br>Gesellschafterdarlehen: -                     | W                   |
| 33       |  | Willy-Brandt-Allee<br>DE – 81829 München<br>Willy-Brandt-Allee 16-22   | BERF III GmbH & Co. KG, Berlin<br>Beteiligungsquote: 94,84 %<br>Gesellschafterdarlehen: -                    | W                   |
| 34       |   | -  | BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: -                      | -                   |
| 35       |  | Place du Quebec<br>FR – 34000 Montpellier-<br>Antigone<br>128/144 Place du Quebec                            | BERF France III SCI, Paris<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>13</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 3.090 TEUR   | W                   |

#### Art des Grundstücks

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| E   | Erbbaurecht                        |
| G   | Geschäftsgrundstück                |
| GB  | Grundstück im Zustand der Bebauung |
| G/W | Gemischt genutztes Grundstück      |
| So  | Sonstiges                          |
| W   | Mietwohngrundstück                 |

#### Art der Nutzung

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| A   | Andere                    |
| B   | Büro                      |
| F   | Freizeit                  |
| G/H | Gastronomie, Handel       |
| Ho  | Hotel                     |
| I   | Industrie (Lager, Hallen) |
| K   | Kfz-Stellplätze           |
| W   | Wohnen                    |

#### Ausstattungsmerkmale

|    |                       |
|----|-----------------------|
| A  | Außenstellplätze      |
| AA | Autoaufzug            |
| E  | Einzel-/Etagenheizung |
| F  | Fernwärme, -kälte     |
| G  | Garage                |
| K  | Klimaanlage           |
| LA | Lastenaufzug          |
| PA | Personenaufzug        |

| Art der Nutzung <sup>4</sup><br>in % | Erwerbsdatum <sup>5</sup> | RND <sup>6</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr        | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|--|--|---|---------------------------|
| -                                    | 06/2010                   | -                | -                            | -  | -  | -   | -                         |
| 95,4 W<br>4,6 K                      | 06/2010 <sup>7</sup>      | 63               | 1996                         | 2.980                                      | -  | 5.008                                     | A, E, PA                  |
| 96,2 W<br>3,4 K<br>0,4 A             | 06/2010 <sup>7</sup>      | 64               | 1997                         | 5.687                                      | -  | 16.350                                    | A, PA                     |
| 98,2 W<br>0,5 K<br>1,2 A             | 07/2010                   | 77               | 2010                         | 2.428                                      | -  | 2.751                                     | A, G, PA                  |
| 100,0 W                              | 10/2010                   | 37               | 1990<br>2001<br>2003<br>2013 | 20.775                                     | -  | 9.716 <sup>10</sup>                       | A                         |
| 92,9 W<br>7,1 K                      | 03/2011                   | 73               | 2007                         | 11.088                                     | -  | 11.638 <sup>11</sup>                      | F, PA                     |
| 92,9 W<br>6,7 K<br>0,4 B             | 03/2011                   | 74               | 2008                         | 12.239                                     | -  | 14.506 <sup>12</sup>                      | F, G, PA                  |
| -                                    | 04/2011                   | -                | -                            | -  | -  | -   | -                         |
| 13,8 G/H<br>86,2 W                   | 04/2011                   | 58               | 1992                         | 1.121                                      | 312  | 2.717                                     | F, G, PA                  |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft BERF 1 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: „The Hague“ und Erasmusweg. Die Gesellschaft wurde bereits im Juni 2010, das Objekt „The Hague“ im November 2011 und das Objekt Erasmusweg im Januar 2012 erworben;

<sup>8</sup> Die Immobilie Villa-la-Grand wird von der Gesellschaft BERF France 1 SCI gehalten, die sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF LUX I S.à.r.l und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet;

<sup>9</sup> Die Immobilie Toulouse wird von der Gesellschaft BERF France 2 SCI gehalten, die sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF LUX I S.à.r.l und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet;

<sup>10</sup> Die gesamte Nutzfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr um 52m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>11</sup> Die gesamte Nutzfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr um 46m<sup>2</sup> verringert;







<sup>12</sup> Die gesamte Nutzfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr um 89m<sup>2</sup> verringert;

<sup>13</sup> Die Immobilie Place du Quebec, Montpellier, wird von der Gesellschaft BERF France III SCI gehalten, die sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung <sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks   | Informationen zur Beteiligung  | Art des Grundstücks |
|----------|---|--|--|---------------------|
| 36       |    | Rotterdam<br>NL – 3011 Rotterdam<br>Nieuwe Haven 1-201,<br>Valkenstraat 10 und<br>Burgemeester van Walsumweg 2 | BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 28.350 TEUR | W, E                |
| 37       |    | Leiden<br>NL – 2331 Leiden<br>Zuster Meijboomstraat 1–83,<br>101-183 und 201-283                               | BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 10.725 TEUR | W, E                |
| 38       |   | Studentenwohnhaus Evry<br>FR – 91000 Evry<br>Cours Monseigneur Romero  | BERF France 4 SNC, Paris<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 2.750 TEUR      | GB                  |
| 39       |    | Residence Bellevue<br>FR – 31400 Toulouse<br>1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/<br>Route de Narbonne              | BERF 05 France SNC, Paris<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>10</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 13.824 TEUR   | W                   |
| 40       |   | „Les Jardins de Parozet“<br>FR – 01170 Gex<br>Rue de Parozet/<br>Rue de la Foret de Disse                      | BERF France 1 SCI <sup>12</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: -                     | GB                  |
| 41       |  | Romeostraat<br>NL – 3816 Amersfoort<br>Romeostraat 25  | BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 8.277 TEUR              | W                   |
| 42       |  | Weena<br>NL – 3013 Rotterdam<br>Weena 381–443  | BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 13.425 TEUR             | W                   |
| 43       |  | Pincoffsweg<br>NL – 3071 Rotterdam<br>Lodewijk Pincoffsweg 151–327   | BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 8.633 TEUR              | W                   |
| 44       |   | -  | BERF France 06 SNC, Paris<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>15</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -             | -                   |

#### Art des Grundstücks

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| E   | Erbbaurecht                        |
| G   | Geschäftsgrundstück                |
| GB  | Grundstück im Zustand der Bebauung |
| G/W | Gemischt genutztes Grundstück      |
| So  | Sonstiges                          |
| W   | Mietwohngrundstück                 |

#### Art der Nutzung

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| A   | Andere                    |
| B   | Büro                      |
| F   | Freizeit                  |
| G/H | Gastronomie, Handel       |
| Ho  | Hotel                     |
| I   | Industrie (Lager, Hallen) |
| K   | Kfz-Stellplätze           |
| W   | Wohnen                    |

#### Ausstattungsmerkmale

|    |                       |
|----|-----------------------|
| A  | Außenstellplätze      |
| AA | Autoaufzug            |
| E  | Einzel-/Etagenheizung |
| F  | Fernwärme, -kälte     |
| G  | Garage                |
| K  | Klimaanlage           |
| LA | Lastenaufzug          |
| PA | Personenaufzug        |

| Art der Nutzung <sup>4</sup><br>in % | Erwerbsdatum <sup>5</sup>                        | RND <sup>6</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr                   | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale           |
|--------------------------------------|--|------------------|---|--|--|---|-------------------------------------|
| 1,9 B<br>8,6 G/H<br>81,7 W<br>7,8 K  | 03/2012  | 55               | 1989<br>2008                            | 6.110                                      | 1.729                                      | 21.928                                    | A, F, G, PA                         |
| 100,0 W                              | 03/2012  | 51               | 1989-1991<br>2005                       | 1.303                                      | -  | 8.072                                     | F, PA                               |
| -                                    | 03/2012<br>(Gesellschaft)<br>07/2012<br>(Objekt) | 60               | geplante<br>Fertig-<br>stellung<br>2014 | 746  | -  | 2.089 <sup>9</sup>                        | geplante<br>Ausstattung<br>F, PA    |
| 100,0 W                              | 08/2012  | 40               | 1992/<br>1993                           | 8.749                                      | 116  | 9.545 <sup>11</sup>                       | A, G, K, PA                         |
| -                                    | 12/2012  | 80               | geplante<br>Fertig-<br>stellung<br>2015 | 3.842                                      | -  | 4.559 <sup>9</sup>                        | geplante<br>Ausstattung<br>A, G, PA |
| 100,0 W                              | 06/2013  | 61               | 1994                                    | 3.026                                      | -  | 4.587                                     | A, E, PA                            |
| 74,9 W<br>25,1 A                     | 06/2013 <sup>13</sup>                            | 56               | 1998/<br>2002/<br>2003                  | 689  | -  | 11.787                                    | F, PA                               |
| 92,8 W<br>2,9 K<br>4,4 A             | 06/2013 <sup>14</sup>                            | 62               | 1995                                    | 1.876                                      | 300  | 7.546                                     | F, PA                               |
| -                                    | 07/2013  | -                | -                                       | -  | -  | -   | -                                   |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: Rotterdam und Leiden;

<sup>8</sup> Die Gesellschaft BERF France 4 SNC befindet sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH;

<sup>9</sup> Geplante Nutzfläche nach Fertigstellung;

<sup>10</sup> Die Gesellschaft BERF France 5 SNC befindet sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH;

<sup>11</sup> Die Nutzfläche hat sich im Vergleich zum letzten Gutachten um 6 m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>12</sup> Die Gesellschaft BERF France 1 hält zwei Immobilien: „Les Jardins de Parozet“ (im Bau befindlich) und Ville-la-Grand. Die Gesellschaft BERF France 1 befindet sich zu 99,999% im Eigentum der BERF LUX I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH;

<sup>13</sup> Die Gesellschaft BERF 06 GmbH & Co. KG wurde am 4.6.2013 gegründet. Das Objekt Weena wurde am 1.7.2013 angekauft.

<sup>14</sup> Die Gesellschaft BERF 07 GmbH & Co. KG wurde am 4.6.2013 gegründet. Das Objekt Pincoffsweg wurde am 1.7.2013 angekauft.

<sup>15</sup> Die Gesellschaft BERF France 06 SNC befindet sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks  | Informationen zur Beteiligung   | Art des Grundstücks |
|----------|---|---|---|---------------------|
| 45       |    | Pilestredet<br>NO – 0168 Oslo<br>Pilestredet 57   | BF Pilestredet 57 AS, Trondheim<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 33.300 TNOK            | W                   |
| 46       |    | Järinge 2<br>SE – 163 63 Stockholm-<br>Spanga-Tensta<br>Järingegränd 2-8  | BF BER Sweden 01 AB, Stockholm<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 14.355 TSEK             | W, E                |
| 47       |   | -   | BFBER Sweden 02 AB, Stockholm<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: -                        | -                   |
| 48       |    | Rickeby 1:40<br>SE – 186 31 Vallentuna<br>Centrumpassagen 8-12,<br>Mörbyvägen 18-26 und<br>Tuna Torg 19, 19A, 21-25 | KB BFBER Sweden 06, Stockholm<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 21.250 TSEK              | W                   |
| 49       |   | Orminge 60:2<br>SE – 132 34 Saltsjö-Boo<br>Kommunalvägen 10A-G, 12A-H,<br>14A-K und 16A-K                           | BFBER Sweden 03 AB, Stockholm<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 13.250 TSEK              | W, E                |
| 50       |  | Orminge 62:1<br>SE – 132 34 Saltsjö-Boo<br>Kommunalvägen 8  | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W                   |
| 51       |  | Lännersta 112:14<br>SE – 132 45 Saltsjö-Boo<br>Fjällbrudens Väg 2A-E  | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W                   |
| 52       |  | Sicklaön 126:10<br>SE – 131 37 Nacka<br>Helgesons Väg 6   | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W                   |
| 53       |  | Skrubbyveln 4<br>SE – 122 45 Stockholm-Enskede<br>Kistvägen 6   | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W, E                |

#### Art des Grundstücks

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| E   | Erbbaurecht                        |
| G   | Geschäftsgrundstück                |
| GB  | Grundstück im Zustand der Bebauung |
| G/W | Gemischt genutztes Grundstück      |
| So  | Sonstiges                          |
| W   | Mietwohngrundstück                 |

#### Art der Nutzung

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| A   | Andere                    |
| B   | Büro                      |
| F   | Freizeit                  |
| G/H | Gastronomie, Handel       |
| Ho  | Hotel                     |
| I   | Industrie (Lager, Hallen) |
| K   | Kfz-Stellplätze           |
| W   | Wohnen                    |

#### Ausstattungsmerkmale

|    |                       |
|----|-----------------------|
| A  | Außenstellplätze      |
| AA | Autoaufzug            |
| E  | Einzel-/Etagenheizung |
| F  | Fernwärme, -kälte     |
| G  | Garage                |
| K  | Klimaanlage           |
| LA | Lastenaufzug          |
| PA | Personenaufzug        |



| Art der Nutzung <sup>4</sup><br>in % | Erwerbsdatum <sup>5</sup> | RND <sup>6</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|--|--|---|---------------------------|
| 8,6 G/H<br>91,4 W                    | 12/2009                   | 47               | Um 1890<br>2008/2009  | 575  | 250  | 1.282                                     | PA                        |
| 15,4 G/H<br>82,8 W<br>1,8 K          | 02/2010                   | 53               | 2006                  | 2.207                                      | -  | 3.342                                     | F, PA                     |
| -                                    | 08/2010                   | -                | -                     | -  | -  | -   | -                         |
| 43,9 B<br>0,4 A<br>54,7 W<br>0,9 K   | 08/2010                   | 48               | 1991<br>1997<br>2008  | 4.679                                      | 2.642                                      | 3.413                                     | F, G, PA                  |
| 96,7 W<br>3,3 K                      | 08/2010                   | 54               | 2007                  | 4.395                                      | -  | 2.077                                     | A, E, PA                  |
| 100,0 W                              | 08/2010                   | 47               | 2000                  | 2.296                                      | -  | 1.096                                     | -                         |
| 100,0 W                              | 08/2010                   | 37               | 2000                  | 1.936                                      | -  | 363                                       | -                         |
| 100,0 W                              | 08/2010                   | 47               | 2000                  | 1.355                                      | -  | 560                                       | A                         |
| 94,9 W<br>5,1 K                      | 08/2010                   | 52               | 2005                  | 1.191                                      | -  | 926                                       | A, G, PA                  |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;








<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft BFER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks   | Informationen zur Beteiligung  | Art des Grundstücks |
|----------|---|--|--|---------------------|
| 54       |    | Sicklaön 126:12<br>SE – 131 37 Nacka<br>Helgesons Väg 12               | BFBER Sweden 05 AB, Stockholm<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 2.500 TSEK                                | W, E                |
| 55       |    | Kaggen 2<br>SE – 18764 Täby<br>Torpängsbacken 6<br>Torpängsgränd 5     | BFBER Sweden 07 AB, Stockholm <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK                  | W                   |
| 56       |    | Flykaptenen Säby 3:28<br>SE – 17738 Järfälla<br>Kaptensvägen 9-31      | BFBER Sweden 07 AB, Stockholm <sup>7</sup><br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK                  | W                   |
| 57       |   | Alsta Hage Säby 3:27<br>SE – 17738 Järfälla<br>Alstavägen 17-21        | BFBER Sweden 08 AB, Stockholm<br>Beteiligungsquote: 100 %<br>Gesellschafterdarlehen: 18.000 TSEK                               | W                   |
| 58       |   | -  | BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -                        | -                   |
| 59       |  | Vejlegade<br>DK – 2100 Kopenhagen<br>Vejlegade 6-10                    | BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>9</sup><br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK | W                   |
| 60       |  | Howitzvej<br>DK – 2000 Kopenhagen,<br>Frederiksberg<br>Howitzvej 49-51 | BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>9</sup><br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK | W                   |
| 61       |  | Rantzausgade<br>DK – 2000 Kopenhagen<br>Rantzausgade 60, 60A, 60CG     | BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>9</sup><br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 29.450 TDKK | W                   |
| 62       |   | -  | BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -                        | -                   |

#### Art des Grundstücks

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| E   | Erbbaurecht                        |
| G   | Geschäftsgrundstück                |
| GB  | Grundstück im Zustand der Bebauung |
| G/W | Gemischt genutztes Grundstück      |
| So  | Sonstiges                          |
| W   | Mietwohngrundstück                 |

#### Art der Nutzung

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| A   | Andere                    |
| B   | Büro                      |
| F   | Freizeit                  |
| G/H | Gastronomie, Handel       |
| Ho  | Hotel                     |
| I   | Industrie (Lager, Hallen) |
| K   | Kfz-Stellplätze           |
| W   | Wohnen                    |

#### Ausstattungsmerkmale

|    |                       |
|----|-----------------------|
| A  | Außenstellplätze      |
| AA | Autoaufzug            |
| E  | Einzel-/Etagenheizung |
| F  | Fernwärme, -kälte     |
| G  | Garage                |
| K  | Klimaanlage           |
| LA | Lastenaufzug          |
| PA | Personenaufzug        |

| Art der Nutzung <sup>4</sup><br>in % | Erwerbsdatum <sup>5</sup> | RND <sup>6</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr         | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------|--|--|---|---------------------------|
| 99,0 W<br>1,0 K                      | 08/2010                   | 52               | 2005                          | 1.999                                      | -  | 1.696                                     | A, PA                     |
| 50,0 B<br>50,0 W                     | 04/2011                   | 42               | 2006                          | 2.085                                      | -  | 519                                       | A                         |
| 98,3 W<br>1,7 K                      | 04/2011                   | 44               | 2008                          | 5.293                                      | -  | 1.512                                     | A                         |
| 95,9 W<br>4,0 K<br>0,1 A             | 04/2011                   | 46               | 2010                          | 4.620                                      | -  | 1.212                                     | A                         |
| -                                    | 12/2011                   | -                | -                             | -  | -  | -   | -                         |
| 100,0 W                              | 12/2011 <sup>9</sup>      | 54               | 1918<br>ca. 1950<br>2006-2009 | 1.013                                      | -  | 2.394                                     | F, PA                     |
| 95,8 W<br>4,2 K                      | 12/2011 <sup>9</sup>      | 66               | 2007-2009                     | 2.339                                      | -  | 3.021                                     | F, G, PA                  |
| 10,5 B<br>89,5 W                     | 06/2012 <sup>9</sup>      | 49               | 1904<br>2007-2009             | 1.420                                      | 262  | 2.633                                     | F                         |
| -                                    | 08/2012                   | -                | -                             | -  | -  | -   | -                         |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß

Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptenen Säby 3:28;

<sup>8</sup> Die Gesellschaften BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

<sup>9</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzausgade. Die Gesellschaft wurde inkl. der Objekte Vejlegade und Howitzvej im Dezember 2011 erworben, das Objekt Rantzausgade wurde im Juni 2012 erworben.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil I: Immobilienverzeichnis

### IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. |   | Lage des Grundstücks  | Informationen zur Beteiligung  | Art des Grundstücks |
|----------|---|---|--|---------------------|
| 63       |  | Valby<br>DK – 2500 Valby<br>Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara<br>Pontoppidans Vej 77-89, Lily<br>Brobergs Vej 52-54 | BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 165.930 TDKK | W                   |
| 64       |   | -   | BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -            | -                   |
| 65       |  | Gyngemose Parkvej<br>DK – 2860 Soborg<br>Gyngemose Parkvej 4A-4D  | BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 76.590 TDKK  | W                   |
| 66       |   | -   | BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -            | -                   |
| 67       |   | -   | BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -            | -                   |
| 68       |   | Omebjergvej<br>DK – 2600 Glostrup<br>Omebjergvej 3 A-N  | BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 53.998 TDKK  | W                   |
| 69       |   | -   | BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -            | -                   |
| 70       |   | Sankt Peders Vej<br>DK – 2900 Hellerup<br>Sankt Peders Vej 3-5  | BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: 40.499 TDKK  | W                   |
| 71       |   | -   | BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen<br>Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup><br>Gesellschafterdarlehen: -            | -                   |

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

A Andere  
B Büro  
F Freizeit  
G/H Gastronomie, Handel  
Ho Hotel  
I Industrie (Lager, Hallen)  
K Kfz-Stellplätze  
W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
AA Autoaufzug  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

| Art der Nutzung <sup>4</sup><br>in % | Erwerbsdatum <sup>5</sup> | RND <sup>6</sup> | Baujahr/<br>Umbaujahr | Grundstücks-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Ausstattungs-<br>merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|--|--|---|---------------------------|
| 99,6 W<br>0,4 A                      | 03/2013 <sup>8</sup>      | 70               | 2013                  | 6.293                                      | -  | 9.281                                     | F, PA                     |
| -                                    | 04/2013                   | -                | -                     | -  | -  | -   | -                         |
| 100,0 W                              | 04/2013 <sup>9</sup>      | 69               | 2012                  | 1.088                                      | -  | 5.446                                     | F, PA                     |
| -                                    | 10/2013                   | -                | -                     | -  | -  | -   | -                         |
| -                                    | 10/2013                   | -                | -                     | -  | -  | -   | -                         |
| 100,0 W                              | 10/2013                   | 48               | 1991                  | 10.662                                     | -  | 5.420                                     | -                         |
| -                                    | 10/2013                   | -                | -                     | -  | -  | -   | -                         |
| 100,0 W                              | 10/2013                   | 49               | 1992                  | 2.571                                      | 165  | 2.414                                     | F, PA                     |
| -                                    | 10/2013                   | -                | -                     | -  | -  | -   | -                         |

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie;

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaften BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S und BF BER Denmark 12 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

<sup>8</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 03 K/S wurde bereits im August 2012 gegründet. Das Objekt Valby wurde im März 2013 erworben;

<sup>9</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 05 K/S wurde bereits im April 2013 gegründet. Das Objekt Gyngevej wurde im Mai 2013 erworben.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie   | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in % | Branche des Hauptmieters <sup>2</sup> | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren |
|----------|---|--|---------------------------------------|--|
| 1        | Grot Steenbusch<br>DE – 24145 Kiel                          | 1,2  | -                                     | -  |
| 2        | Voltastraße<br>DE – 60486 Frankfurt/Main                    | 3,8  | -                                     | -  |
| 3        | Wilstorf<br>DE – 21079 Hamburg                              | 2,4  | -                                     | -  |
| 4        | Gelieustraße<br>DE – 12203 Berlin                           | 5,3  | -                                     | -  |
| 5        | Charlottenburg<br>DE – 10587 Berlin                         | 0,0  | -                                     | -  |
| 6        | Karben<br>DE – 61184 Karben                                 | 2,3  | -                                     | -  |
| 7        | Hannover-Stöcken<br>DE – 30419 Hannover-Stöcken             | 1,6  | -                                     | -  |
| 8        | Laatzen-Mitte<br>DE – 30880 Laatzen-Mitte                   | 2,1  | -                                     | -  |
| 9        | Hannover-Bemerode<br>DE – 30539 Hannover-Bemerode           | 0,0  | -                                     | -  |
| 10       | Hannover-Groß Buchholz<br>DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz | 2,2  | -                                     | -  |
| 11       | Langenhagen<br>DE – 30853 Langenhagen                       | 0,0  | -                                     | -  |
| 12       | Frankfurter Straße<br>DE – 35037 Marburg                    | 0,5  | -                                     | -  |
| 13       | Rudolf-Breitscheid-Straße<br>DE – 35037 Marburg             | 8,9  | -                                     | -  |
| 14       | John-Schehr-Straße<br>DE – 10407 Berlin                     | 1,3  | -                                     | -  |

| Nettosollmiete<br>annualisiert <sup>3</sup><br>in TEUR | Nettosollmiete <sup>4</sup><br>in % | Gutachterliche<br>Bewertungsmiete <sup>5</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert<br>lt. Gutachten <sup>6</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup><br>in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 299,0  | 8,4                                 | 287,6   | 3.870,0   | 63,5   |
| 1.494,6  | 5,7                                 | 1.496,9   | 26.920,0  | 48,4 <sup>8</sup>                            |
| 1.292,4  | 6,9                                 | 1.133,7   | 20.130,0  | 46,1 <sup>8</sup>                            |
| 1.109,4  | 7,6                                 | 1.084,9   | 15.800,0  | 59,5   |
| 529,6  | 7,3                                 | 528,7   | 8.440,0   | 33,5   |
| 799,8  | 7,1                                 | 793,8   | 11.777,0  | 57,8   |
| 296,8  | 7,1                                 | 296,8   | 4.580,0   | 31,9   |
| 458,8  | 7,5                                 | 449,6   | 6.700,0   | 33,3   |
| 101,4  | 7,3                                 | 101,4   | 1.550,0   | 31,6   |
| 169,2  | 7,3                                 | 168,7   | 2.460,0   | 54,7   |
| 290,2  | 7,7                                 | 290,1   | 4.230,0   | 32,9   |
| 303,6  | 9,5                                 | 302,8   | 4.070,0   | 31,6   |
| 534,8  | 9,0                                 | 534,3   | 6.100,0   | 38,2   |
| 651,0  | 6,8                                 | 648,9   | 10.420,0  | 46,5   |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2013, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag lt. Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

<sup>8</sup> Für die Objekte Voltastr. und Wilstorf wurde ein Darlehen aufgenommen, das der Finanzierung beider Objekte dient.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in % | Branche des Hauptmieters <sup>2</sup> | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren |
|----------|--|--|---------------------------------------|--|
| 15       | Am Weinberg<br>DE – 21079 Hamburg-Harburg        | 0,5  | -                                     | -  |
| 16       | Josephsburgerstraße<br>DE – 81673 München        | 1,3  | -                                     | -  |
| 17       | Augustaanlage<br>DE – 68165 Mannheim-Oststadt    | 3,2  | -                                     | -  |
| 18       | Erik-Nölting-Straße<br>DE – 40227 Düsseldorf     | 3,1  | -                                     | -  |
| 19       | Erlangen<br>DE – 91052/91056/91058 Erlangen      | 0,3  | -                                     | -  |
| 20       | Eppendorfer Weg<br>DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel | 0,0  | -                                     | -  |
| 21       | Osterhausenstraße<br>DE – 90459 Nürnberg         | 0,2  | -                                     | -  |
| 22       | Meerbuscher Straße<br>DE – 40670 Meerbusch       | 13,9   | -                                     | -  |
| 23       | Stuttgart<br>DE – 70565 Stuttgart                | 0,1  | -                                     | -  |
| 24       | Tempelhofer Straße<br>DE – 30853 Langenhagen     | 1,0  | -                                     | -  |
| 25       | Hochstadenring<br>DE – 53119 Bonn                | 1,8  | -                                     | -  |
| 26       | Nancystraße<br>DE – 76187 Karlsruhe              | 2,8  | -                                     | -  |

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.



| Nettosollmiete<br>annualisiert <sup>3</sup><br>in TEUR | Nettosollmiete <sup>4</sup><br>in % | Gutachterliche<br>Bewertungsmiete <sup>5</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert<br>lt. Gutachten <sup>6</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup><br>in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 917,4  | 7,6                                 | 1.067,8   | 12.290,0  | 31,4   |
| 687,4  | 5,6                                 | 685,2   | 12.510,0  | 58,6   |
| 577,0  | 6,8                                 | 578,3   | 8.640,0   | 58,2   |
| 275,4  | 5,5                                 | 276,3   | 5.070,0   | 34,6   |
| 1.819,6  | 7,2                                 | 1.806,1   | 27.610,0  | 40,6   |
| 315,2  | 5,0                                 | 313,7   | 6.000,0   | 48,9   |
| 790,8  | 6,6                                 | 788,7   | 12.350,0  | 45,3   |
| 326,2  | 6,8                                 | 325,8   | 4.790,0   | 47,4   |
| 1.535,0  | 6,5                                 | 1.522,7   | 23.660,0  | 48,3   |
| 614,4  | 6,3                                 | 613,8   | 9.310,0   | -  |
| 420,4  | 5,0                                 | 418,9   | 7.800,0   | 42,0   |
| 564,4  | 5,0                                 | 647,9   | 10.880,0  | 41,6   |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2013, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

## III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie   | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in % | Branche des Hauptmieters <sup>2</sup> | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren |
|----------|---|--|---------------------------------------|--|
| 28       | "The Hague"<br>NL – 2525 Den Haag                       | 3,2  | -                                     | -  |
| 29       | Erasmusweg<br>NL – 2542 Den Haag                        | 4,8  | -                                     | -  |
| 30       | Ville-la-Grand<br>FR – 74100 Ville-la-Grand             | 0,0  | -                                     | -  |
| 31       | Toulouse<br>FR – 31670 Labège                           | 22,1   | -                                     | -  |
| 32       | Helsinkistraße<br>DE – 81829 München                    | 1,7  | -                                     | -  |
| 33       | Willy-Brandt-Allee<br>DE – 81829 München                | 3,4  | -                                     | -  |
| 35       | Place du Quebec<br>FR – 34000 Montpellier-Antigone      | 0,0  | -                                     | -  |
| 36       | Rotterdam<br>NL – 3011 Rotterdam                        | 4,6  | -                                     | -  |
| 37       | Leiden<br>NL – 2331 Leiden                              | 6,5  | -                                     | -  |
| 38       | Studentenwohnhaus Evry <sup>9</sup><br>FR – 91000 Evry  | -  | -                                     | -  |
| 39       | Residence Bellevue<br>FR – 31400 Toulouse               | 3,7  | -                                     | -  |
| 40       | „Les Jardins de Parozet“ <sup>9</sup><br>FR – 01170 Gex | -  | -                                     | -  |
| 41       | Romeostraat<br>NL – 3816 Amersfort                      | 3,6  | -                                     | -  |
| 42       | Weena<br>NL – 3013 Rotterdam                            | 1,4  | -                                     | -  |
| 43       | Pincoffsweg<br>NL – 3071 Rotterdam                      | 3,8  | -                                     | -  |

| Nettosollmiete<br>annualisiert <sup>3</sup><br>in TEUR | Nettosollmiete <sup>4</sup><br>in % | Gutachterliche<br>Bewertungsmiete <sup>5</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert<br>lt. Gutachten <sup>6</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup><br>in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 451,2  | 6,6                                 | 456,1   | 6.800,0   | -  |
| 1.552,6  | 6,9                                 | 1.537,5   | 22.540,0  | -  |
| 476,4  | 4,8                                 | 474,3   | 10.000,0  | -  |
| 2.210,8  | 12,3                                | 1.741,2   | 18.000,0  | -  |
| 1.287,2  | 5,2                                 | 1.256,9   | 24.708,4 <sup>8</sup>   | 71,7 <sup>8</sup>                            |
| 1.613,0  | 4,9                                 | 1.681,5   | 33.004,3 <sup>8</sup>   | 71,3 <sup>8</sup>                            |
| 362,0  | 6,5                                 | 366,3   | 5.570,0   | -  |
| 2.439,8  | 6,4                                 | 2.415,7   | 38.400,0  | -  |
| 881,0  | 5,8                                 | 894,1   | 15.270,0  | -  |
| -  | -                                   | 652,7   | 6.020,1   | -  |
| 2.076,6  | 8,8                                 | 1.902,2   | 23.500,0  | -  |
| - <sup>9</sup>   | - <sup>9</sup>                      | 847,9   | 2.280,0   | -  |
| 438,2  | 5,1                                 | 568,8   | 8.620,0   | -  |
| 778,8  | 4,3                                 | 1.163,8   | 18.050,0  | -  |
| 523,2  | 4,5                                 | 785,5   | 11.600,0  | -  |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2013, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

<sup>8</sup> Die Angaben werden anteilig nach der Höhe der Beteiligungsquote errechnet;

<sup>9</sup> Die Angaben entfallen, da das Objekt sich derzeit im Bau befindet.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

## IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in % | Branche des Hauptmieters <sup>2</sup> | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren |
|----------|--|--|---------------------------------------|--|
| 45       | Pilestredet<br>NO – 0168 Oslo                    | 41,2   | -                                     | -  |
| 46       | Järinge 2<br>SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta | 0,8  | -                                     | -  |
| 48       | Rickeby 1:40<br>SE – 186 31 Vallentuna           | 0,5  | -                                     | -  |
| 49       | Orminge 60:2<br>SE – 132 34 Saltsjö-Boo          | 3,1  | -                                     | -  |
| 50       | Orminge 62:1<br>SE – 132 34 Saltsjö-Boo          | 0,0  | -                                     | -  |
| 51       | Lännersta 112:14<br>SE – 132 45 Saltsjö-Boo      | 0,0  | -                                     | -  |
| 52       | Sicklaön 126:10<br>SE – 131 37 Nacka             | 0,0  | -                                     | -  |
| 53       | Skrubbhyveln 4<br>SE – 122 45 Stockholm-Enskede  | 0,6  | -                                     | -  |
| 54       | Sicklaön 126:12<br>SE – 131 37 Nacka             | 0,3  | -                                     | -  |
| 55       | Kaggen 2<br>SE – 18764 Täby                      | 0,0  | -                                     | -  |

| Nettosollmiete<br>annualisiert <sup>3</sup><br>in TEUR | Nettosollmiete <sup>4</sup><br>in % | Gutachterliche<br>Bewertungsmiete <sup>5</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert<br>lt. Gutachten <sup>6</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup><br>in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 593,8  | 6,8                                 | 589,9   | 8.750,0   | -  |
| 573,8  | 7,7                                 | 566,6   | 7.500,0   | 51,2   |
| 953,2  | 10,0                                | 894,1   | 9.516,0   | 50,9   |
| 376,6  | 5,5                                 | 376,6   | 6.809,4   | 44,4   |
| 211,4  | 6,2                                 | 205,0   | 3.412,1   | 46,7   |
| 68,0   | 7,5                                 | 65,7  | 908,3   | 46,7   |
| 112,8  | 7,3                                 | 105,4   | 1.544,2   | 46,7   |
| 161,6  | 5,7                                 | 160,4   | 2.858,2   | 46,7   |
| 335,0  | 5,7                                 | 334,8   | 5.903,4   | 49,2   |
| 90,4   | 4,8                                 | 90,4  | 1.880,4   | -  |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2013, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

## IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in % | Branche des Hauptmieters <sup>2</sup> | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren |
|----------|--|--|---------------------------------------|--|
| 56       | Flykaptenen Säby 3:28<br>SE – 17738 Järfälla       | 0,0  | -                                     | -  |
| 57       | Alsta Hage Säby 3:27<br>SE – 17738 Järfälla        | 0,0  | -                                     | -  |
| 59       | Vejlegade<br>DK – 2100 Kopenhagen                  | 9,0  | -                                     | -  |
| 60       | Howitzvej<br>DK – 2000 Kopenhagen,<br>Fredriksberg | 1,3  | -                                     | -  |
| 61       | Rantzausgade<br>DK – 2000 Kopenhagen               | 0,0  | -                                     | -  |
| 63       | Valby <sup>8</sup><br>DK – 2500 Valby              | 0,0  | -                                     | -  |
| 65       | Gyngemose Parkvej<br>DK – 2860 Soborg              | 0,8  | -                                     | -  |
| 68       | Omvejvej<br>DK – 2600 Glostrup                     | -  | -                                     | -  |
| 70       | Sankt Peders Vej<br>DK – 2900 Hellerup             | -  | -                                     | -  |

| Nettosollmiete<br>annualisiert <sup>3</sup><br>in TEUR | Nettosollmiete <sup>4</sup><br>in % | Gutachterliche<br>Bewertungsmiete <sup>5</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert<br>lt. Gutachten <sup>6</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup><br>in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 252,6  | 5,8                                 | 251,5   | 4.368,3   | -  |
| 214,6  | 5,7                                 | 213,6   | 3.776,8   | -  |
| 519,2  | 6,2                                 | 507,0   | 8.318,0   | 48,4   |
| 789,2  | 5,8                                 | 786,6   | 13.498,7  | 49,7   |
| 500,0  | 6,5                                 | 493,9   | 7.642,3   | -  |
| 1.739,0  | 6,3                                 | 1.723,3   | 27.793,8  | -  |
| 866,8  | 5,6                                 | 944,1   | 15.365,0  | -  |
| 45,0   | 0,4                                 | 745,9   | 10.189,7  | -  |
| 33,8   | 0,4                                 | 466,1   | 7.612,1   | -  |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2013, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

<sup>8</sup> Die Angaben sind nur eingeschränkt möglich, da das Objekt sich derzeit im Bau befindet.

# Übersicht Anschaffungskosten

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Angaben zur Immobilie               |  |   |  |                                     |  |  |   |
|----------|--|-------------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|--|--|---|
|          |  | Kaufpreis bzw. Baukosten<br>in TEUR | Anschaffungsnebenkosten<br>gesamt<br>in TEUR | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern<br>in TEUR | - davon<br>sonstige<br>Kosten<br>in TEUR | ANK in %<br>des Kaufpreises<br>in % | Im Berichtszeitraum abge-<br>schriebene ANK<br>in TEUR | Zur Ab-<br>schreibung ver-<br>bleibende ANK<br>in TEUR | Vorauss.<br>verbleibender<br>AfA-Zeitraum<br>in Monaten |
| 1        | Grot Steenbusch<br>DE – 24145 Kiel                                     | 3.325,0                             | 249,8  | 125,1   | 124,7                                    | 7,5                                 | -  | -  | -   |
| 2        | Voltastraße<br>DE – 60486<br>Frankfurt/Main                            | 24.707,0                            | 1.501,7                                      | 864,7   | 636,9                                    | 6,1                                 | -  | -  | -   |
| 3        | Wilstorf<br>DE – 21079<br>Hamburg                                      | 17.729,5                            | 1.085,8                                      | 642,3   | 443,5                                    | 6,1                                 | -  | -  | -   |
| 4        | Gelieustraße<br>DE – 12203<br>Berlin                                   | 13.039,0                            | 1.642,8                                      | 586,8   | 1.056,0                                  | 12,6                                | -  | -  | -   |
| 5        | Charlottenburg<br>DE – 10587<br>Berlin                                 | 6.535,0                             | 728,8  | 294,1   | 434,7                                    | 11,2                                | -  | -  | -   |
| 6        | Karben<br>DE – 61184<br>Karben   | 10.366,0                            | 862,2  | 362,8   | 499,4                                    | 8,3                                 | -  | -  | -   |
| 7        | Hannover-Stöcken<br>DE – 30419<br>Hannover-Stöcken                     | 3.950,0                             | 242,5  | 138,3   | 104,2                                    | 6,1                                 | -  | -  | -   |
| 8        | Laatzen-Mitte<br>DE – 30880<br>Laatzen-Mitte                           | 5.730,0                             | 348,8  | 200,6   | 148,3                                    | 6,1                                 | -  | -  | -   |
| 9        | Hannover-Bemerode<br>DE – 30539<br>Hannover-Bemerode                   | 1.250,0                             | 132,3  | 43,7  | 88,6                                     | 10,6                                | -  | -  | -   |
| 10       | Hannover-<br>Groß Buchholz<br>DE – 30655<br>Hannover-<br>Groß Buchholz | 2.170,0                             | 140,0  | 75,9  | 64,1                                     | 6,5                                 | -  | -  | -   |
| 11       | Langenhagen<br>DE – 30853<br>Langenhagen                               | 3.550,0                             | 216,1  | 124,3   | 91,8                                     | 6,1                                 | -  | -  | -   |
| 12       | Frankfurter Str.<br>DE – 35037<br>Marburg                              | 2.950,0                             | 258,1  | 105,0   | 153,1                                    | 8,7                                 | 12,9   | 174,1  | 81  |
| 13       | Rudolf-<br>Breitscheid-Str.<br>DE – 35037 Marburg                      | 5.450,0                             | 470,7  | 192,5   | 278,2                                    | 8,6                                 | 23,5   | 317,7  | 81  |

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.



| Lfd. Nr. | Immobilie   | Angaben zur Immobilie               |  |   |  |                                     |  |  |   |
|----------|---|-------------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|--|--|---|
|          |   | Kaufpreis bzw. Baukosten<br>in TEUR | Anschaffungsnebenkosten<br>gesamt<br>in TEUR | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern<br>in TEUR | - davon<br>sonstige<br>Kosten<br>in TEUR | ANK in %<br>des Kaufpreises<br>in % | Im Berichtszeitraum ab-<br>geschriebene ANK<br>in TEUR | Zur Ab-<br>schreibung ver-<br>bleibende ANK<br>in TEUR | Vorauss.<br>verbleibender<br>AfA-Zeitraum<br>in Monaten |
| 14       | John-Schehr-Str.<br>DE – 10407<br>Berlin              | 8.500,0                             | 1.082,9                                      | 382,5   | 700,4                                    | 12,7                                | 53,9   | 737,0  | 82  |
| 15       | Am Weinberg<br>DE – 21079 Ham-<br>burg-Harburg        | 11.056,8                            | 1.012,5 <sup>1</sup>                         | 630,7   | 381,8                                    | 9,2                                 | 14,6   | 200,2  | 82  |
| 16       | Josephsburgstr.<br>DE – 81673<br>München              | 11.500,0                            | 798,0  | 402,5   | 395,5                                    | 6,9                                 | 40,0   | 546,1  | 82  |
| 17       | Augustaanlage<br>DE – 68165 Mann-<br>heim-Oststadt    | 7.800,0                             | 628,2  | 273,0   | 355,2                                    | 8,1                                 | 31,4   | 429,4  | 82  |
| 18       | Erick-Nölting-Str.<br>DE – 40227<br>Düsseldorf        | 4.600,0                             | 401,9  | 161,0   | 240,9                                    | 8,7                                 | 20,1   | 274,9  | 82  |
| 19       | Erlangen<br>DE – 91052/91056<br>/91058 Erlangen       | 23.193,6                            | 1.996,4                                      | 752,5   | 1.243,9                                  | 8,6                                 | 99,8   | 1.430,7  | 86  |
| 20       | Eppendorfer Weg<br>DE – 20259 Ham-<br>burg-Eimsbüttel | 5.745,0                             | 605,8  | 259,7   | 346,1                                    | 10,5                                | 30,3   | 438,9  | 87  |
| 21       | Osterhausenstraße<br>DE – 90459<br>Nürnberg           | 11.300,0                            | 711,7  | 395,5   | 316,2                                    | 6,3                                 | 35,5   | 514,9  | 87  |
| 22       | Meerbuscher Str.<br>DE – 40670<br>Meerbusch           | 4.500,0                             | 284,9  | 157,5   | 127,4                                    | 6,3                                 | 14,2   | 206,6  | 87  |
| 23       | Ernstthaldestr. 43-49<br>DE – 70565<br>Stuttgart      | 22.197,3                            | 1.274,8                                      | 776,9   | 497,9                                    | 5,7                                 | 63,7   | 1.009,2  | 95  |
| 24       | Tempelhofer Str.<br>DE – 30853<br>Langenhagen         | 8.987,1                             | 722,1  | 396,0   | 326,1                                    | 8,0                                 | 36,1   | 607,8  | 101   |
| 25       | Hochstadenring<br>DE – 53119 Bonn                     | 7.635,0                             | 805,1  | 381,8   | 423,3                                    | 10,5                                | 40,3   | 724,6  | 108   |
| 26       | Nancystraße<br>DE – 76187<br>Karlsruhe                | 10.324,1                            | 1.060,3                                      | 516,2   | 544,1                                    | 10,3                                | 44,2   | 1.016,1  | 115   |

<sup>1</sup> Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, DE – 21079 Hamburg-Harburg, deren Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010 erfolgte, sind 719,8 TEUR Anschaffungsnebenkosten angefallen. Diese werden nicht abgeschrieben.

Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1A-C, DE – 21079 Hamburg-Harburg, deren Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010 erfolgte, sind 292,7 TEUR Anschaffungsnebenkosten angefallen. Diese werden abgeschrieben.

# Übersicht Anschaffungskosten

## III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Angaben zur Immobilie    |                                |                              |                         |                          |                                    |                                   |
|----------|--|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|          |  | Kaufpreis bzw. Baukosten | Anschaffungsnebenkosten gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK |
|          |  | in TEUR                  | in TEUR                        | in TEUR                      | in TEUR                 | in %                     | in TEUR                            | in TEUR                           |
| 27       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 28       | "The Hague"<br>NL – 2525<br>Den Haag                               | 6.050,0                  | 285,4                          | 121,0                        | 164,4                   | 4,7                      | 31,8                               | 241,1                             |
| 29       | Erasmusweg<br>NL – 2542<br>Den Haag                                | 21.600,0                 | 694,6                          | 432,0                        | 262,6                   | 3,2                      | 77,5                               | 586,8                             |
| 30       | Ville-la-Grand <sup>1</sup><br>FR – 74100<br>Ville-la-Grand        | 9.292,2                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 31       | Toulouse <sup>1</sup><br>FR – 31670 Labège                         | 15.000,0                 | 982,7                          | 763,5                        | 219,2                   | 6,6                      | 98,3                               | 729,4                             |
| 32       | Helsinkistraße<br>DE – 81829 München                               | 24.271,8 <sup>2</sup>    | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 33       | Willy-Brandt-Allee<br>DE – 81829 München                           | 32.025,9 <sup>2</sup>    | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 34       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 35       | Place du Quebec <sup>1</sup><br>FR – 34000<br>Montpellier-Antigone | 6.200,0                  | 409,8                          | 372,0                        | 37,8                    | 6,6                      | 40,8                               | 369,0                             |

| Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum<br>in Monaten | Beteiligung           | Angaben zur Beteiligung |  |   |  |                                     |   |   |   |
|---|-----------------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------------------|---|---|---|
|   |                       | Kaufpreis<br>in TEUR    | Anschaffungsnebenkosten<br>gesamt<br>in TEUR | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern<br>in TEUR | - davon<br>sonstige<br>Kosten<br>in TEUR | ANK in %<br>des Kaufpreises<br>in % | Im Geschäfts-<br>jahr abgeschriebenene ANK<br>In TEUR | Zur Abschreibung<br>verbleibende ANK<br>in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum<br>in Monaten |
| -   | BERF Verwaltungs GmbH | 28,0                    | 3,2  | -   | 3,2                                      | 11,3                                | 0,2   | 2,3   | 80  |
| 96  | BERF1 GmbH & Co. KG   | 1.699,0                 | 97,2   | -   | 97,2                                     | 5,7                                 | 5,0   | 79,5  | 96  |
| 98  | BERF1 GmbH & Co. KG   | 5.830,0                 | 332,1  | -   | 332,1                                    | 5,7                                 | 16,6  | 271,2   | 98  |
| -   | BERF France 1 SCI     | 5.484,9                 | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | -   |
| 83  | BERF France 2 SCI     | 9.145,0                 | 294,0  | -   | 294,0                                    | 3,2                                 | 14,0  | 196,0   | 83  |
| -   | BERF II GmbH & Co KG  | 6.240,7                 | 812,5  | -   | 812,5                                    | 13,0                                | 40,4  | 592,7   | 88  |
| -   | BERF III GmbH & Co KG | 8.152,9                 | 1.096,8                                      | -   | 1.096,8                                  | 13,5                                | 54,5  | 799,8   | 88  |
| -   | BERF Lux I S.à.r.l.   | -                       | 34,2 <sup>3</sup>                            | -   | 34,2                                     | -                                   | 3,3   | 25,5  | 89  |
| 89  | BERF France III SCI   | 6.385,0                 | 95,7   | -   | 95,7                                     | 1,5                                 | 4,8   | 71,0  | 89  |

<sup>1</sup> Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse, Place du Quebec, Studentenwohnhaus Evry und Les Jardins de Parozet werden von den Gesellschaften BERF France 1, 2, III, 4 und 5 gehalten, die sich zu jeweils 99,999 % im Eigentum der BERF LUX I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befinden;

<sup>2</sup> Die Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet;

<sup>3</sup> Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 34,2 sind nicht durch den Erwerb der BERF Lux I S.à.r.l. entstanden, sondern durch den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durch die BERF Lux I S.à.r.l..

# Übersicht Anschaffungskosten

## III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie   | Angaben zur Immobilie               |   |   |  |  |  |  |
|----------|---|-------------------------------------|---|---|--|--|--|--|
|          |   | Kaufpreis bzw. Baukosten<br>in TEUR | Anschaffungs-<br>nebenkosten<br>gesamt<br>in TEUR | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern<br>in TEUR | - davon<br>sonstige<br>Kosten<br>in TEUR | ANK in %<br>des Kauf-<br>preises<br>in % | Im Geschäfts-<br>jahr abgeschrie-<br>bene ANK<br>in TEUR | Zur Ab-<br>schreibung ver-<br>bleibende ANK<br>in TEUR |
| 36       | Rotterdam<br>NL – 3011<br>Rotterdam                       | 37.523,7                            | 1.102,2   | 748,2   | 354,0                                    | 2,9                                      | 111,1  | 981,8  |
| 37       | Leiden<br>NL – 2331 Leiden                                | 13.834,4                            | 407,8   | 276,8   | 131,0                                    | 2,9                                      | 41,1   | 363,3  |
| 38       | Studentenwohnhaus <sup>1</sup><br>Evry<br>FR – 91000 Evry | 3.010,0                             | 40,0  | -   | 40,0                                     | 1,3                                      | 3,3  | 36,7   |
| 39       | Residence Bellevue <sup>1</sup><br>FR – 31400 Toulouse    | 22.000,0                            | 1.472,7   | 1.260,0                                       | 212,7                                    | 6,7                                      | 112,2  | 1.359,5  |
| 40       | „Les Jardins de Parozet“ <sup>1</sup><br>FR – 01770 Gex   | 2.280,0                             | 51,6  | -   | 51,6                                     | 2,3                                      | 2,1  | 49,4   |
| 41       | Romeostraat<br>NL – 3816 Amersfoort                       | 8.100,0                             | 350,0   | 162,0   | 188,0                                    | 4,3                                      | 2,9  | 347,1  |
| 42       | Weena<br>NL – 3013 Rotterdam                              | 17.414,0                            | 660,0   | 348,2   | 311,8                                    | 3,8                                      | 5,5  | 654,5  |
| 43       | Pincoffsweg<br>NL – 3071 Rotterdam                        | 11.287,5                            | 460,0   | 225,8   | 234,2                                    | 4,1                                      | 3,8  | 456,2  |
| 44       | -   | -                                   | -   | -   | -  | -  | -  | -  |

| Vorauss.<br>verbleibender<br>AfA-Zeitraum | Beteiligung                        | Angaben zur Beteiligung |  |                                    |                               |                                  |   |  | Vorauss. verbleibender<br>AfA-Zeitraum |
|---|------------------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--|--|
|   |                                    | Kaufpreis               | Anschaffungs-<br>nebenkosten<br>gesamt | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern | - davon<br>sonstige<br>Kosten | ANK in %<br>des Kauf-<br>preises | Im Geschäfts-<br>jahr abgeschrie-<br>bene ANK | Zur Ab-<br>schreibung<br>verbleiben-<br>de ANK |  |
| in Monaten                                |                                    | in TEUR                 | in TEUR                                | in TEUR                            | in TEUR                       | in %                             | In TEUR                                       | in TEUR  | in Monaten                             |
| 101                                       | BERF 4 GmbH<br>& Co. KG            | 13.685,0                | 821,0                                  | -                                  | 821,0                         | 6,0                              | 44,5  | 682,0  | 101                                    |
| 101                                       | BERF 4 GmbH<br>& Co. KG            | -                       | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -   | -  | -                                      |
| 104                                       | BERF France 4<br>SNC               | 2.380,0                 | 111,0                                  | -                                  | 111,0                         | 4,7                              | 4,5   | 101,4  | 104                                    |
| 105                                       | BERF 05<br>France SNC              | 9.046,0                 | 366,1                                  | -                                  | 366,1                         | 4,0                              | 18,3  | 320,3  | 105                                    |
| 109                                       | BERF France<br>1 SCI               | 3.000,0                 | 86,7                                   | -                                  | 86,7                          | 2,9                              | 4,4   | 78,6   | 109                                    |
| 119                                       | BERF 05<br>GmbH &<br>Co. KG        | 2.172,5                 | 147,2                                  | -                                  | 147,2                         | 6,8                              | 6,1   | 141,1  | 116                                    |
| 119                                       | BERF 06<br>GmbH &<br>Co. KG        | 4.649,0                 | 286,4                                  | -                                  | 286,4                         | 6,2                              | 9,5   | 276,9  | 119                                    |
| 119                                       | BERF 07<br>GmbH &<br>Co. KG        | 3.115,0                 | 190,6                                  | -                                  | 190,6                         | 6,1                              | 6,4   | 148,2  | 119                                    |
| -   | BERF France<br>06 SNC <sup>3</sup> | -                       | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -   | -  | -                                      |

<sup>1</sup> Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse, Place du Quebec, Studentenwohnhaus Evry und Les Jardins de Parozet werden von den Gesellschaften BERF France 1, 2, III, 4 und 5 gehalten, die sich zu jeweils 99,999 % im Eigentum der BERF LUX I S.à.r.l und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befinden;

<sup>2</sup> Die Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet;

<sup>3</sup> Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

# Übersicht Anschaffungskosten

## IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Angaben zur Immobilie    |                                |                              |                         |                          |                                    |                                   |
|----------|--|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|          |  | Kaufpreis bzw. Baukosten | Anschaffungsnebenkosten gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK |
|          |  | in TEUR                  | in TEUR                        | in TEUR                      | in TEUR                 | in %                     | in TEUR                            | in TEUR                           |
| 45       | Pilestredet<br>NO – 0168 Oslo                    | 8.779,4                  | 491,2                          | 240,2                        | 251,0                   | 5,6                      | -                                  | -                                 |
| 46       | Järinge 2<br>SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta | 6.274,7                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 47       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 48       | Rickeby 1:40<br>SE – 186 31 Vallentuna           | 8.823,2                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 49       | Orminge 60:2<br>SE – 132 34 Saltsjö-Boo          | 5.306,0                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 50       | Orminge 62:1<br>SE – 132 34 Saltsjö-Boo          | 3.205,7                  | 62,0                           | 62,0                         | -                       | 1,9                      | 6,3                                | 44,8                              |
| 51       | Lännersta 112:14<br>SE – 132 45 Saltsjö-Boo      | 834,1                    | 16,1                           | 16,1                         | -                       | 1,9                      | 1,6                                | 11,7                              |
| 52       | Sicklaön 126:10<br>SE – 131 37 Nacka             | 1.577,7                  | 30,5                           | 30,5                         | -                       | 1,9                      | 3,1                                | 22,1                              |
| 53       | Skrubhyveln 4<br>SE – 122 45 Stockholm-Enskede   | 2.281,2                  | 44,2                           | 44,2                         | -                       | 1,9                      | 4,5                                | 31,9                              |
| 54       | Sicklaön 126:12<br>SE – 131 37 Nacka             | 4.813,6                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 55       | Kaggen 2<br>SE – 18764 Täby                      | 1.834,8                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 56       | Flykaptenen Säby 3:28<br>SE – 17738 Järfälla     | 4.206,6                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 57       | Alsta Hage Säby 3:27<br>SE – 17738 Järfälla      | 4.027,6                  | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 58       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |

| Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum<br>in Monaten | Beteiligung                        | Angaben zur Beteiligung |  |   |  |                                     |   |   | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum<br>in Monaten |
|---|------------------------------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------------------|---|---|---|
|   |                                    | Kaufpreis<br>in TEUR    | Anschaffungsnebenkosten<br>gesamt<br>in TEUR | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern<br>in TEUR | - davon<br>sonstige<br>Kosten<br>in TEUR | ANK in %<br>des Kaufpreises<br>in % | Im Geschäfts-<br>jahr abgeschriebenene ANK<br>In TEUR | Zur Abschreibung<br>verbleibende ANK<br>in TEUR |   |
| -   | BF Pilestredet 57 AS               | 5.841,8                 | 178,2  | -   | 178,2                                    | 3,1                                 | -   | -   | -   |
| -   | BF BER Sweden 01 AB                | 1.657,8                 | 341,0  | -   | 341,0                                    | 20,6                                | -   | -   | -   |
| -   | BFBER Sweden 02 AB                 | 16,4                    | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | 81  |
| 81  | KB BFBER Sweden 06                 | 2.166,5                 | 369,2  | -   | 369,2                                    | 17,0                                | 18,5  | 249,7   | 81  |
| 81  | BFBER Sweden 03 AB                 | 1.158,8                 | 221,9  | -   | 221,9                                    | 19,2                                | 11,1  | 150,0   | 81  |
| 81  | BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>    | 3.222,1                 | 340,8  | -   | 340,8                                    | 10,6                                | 17,1  | 230,3   | 81  |
| 81  | BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>    | -                       | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | -   |
| 81  | BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>    | -                       | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | -   |
| 81  | BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>    | -                       | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | -   |
| 81  | BFBER Sweden 05 AB                 | 1.920,0                 | 202,8  | -   | 202,8                                    | 10,6                                | 10,2  | 137,1   | 81  |
| -   | BFBER Sweden 07 AB <sup>2</sup>    | 3.353,3                 | 237,7  | -   | 237,7                                    | 7,1                                 | 11,9  | 176,4   | 89  |
| -   | BFBER Sweden 07 AB <sup>2</sup>    | -                       | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | -   |
| -   | BFBER Sweden 08 AB                 | 2.029,7                 | 154,3  | -   | 154,3                                    | 7,6                                 | 7,7   | 114,3   | 89  |
| -   | BF BER Denmark 02 ApS <sup>3</sup> | 10,8                    | -  | -   | -  | -                                   | -   | -   | -   |

<sup>1</sup> Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4;

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptenen Säby 3:28;

<sup>3</sup> Die Gesellschaften BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 04 ApS und BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l..

# Übersicht Anschaffungskosten

## IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie  | Angaben zur Immobilie    |                                |                              |                         |                          |                                    |                                   |
|----------|--|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|          |  | Kaufpreis bzw. Baukosten | Anschaffungsnebenkosten gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK |
|          |  | in TEUR                  | in TEUR                        | in TEUR                      | in TEUR                 | in %                     | in TEUR                            | in TEUR                           |
| 59       | Vejlegade<br>DK – 2100 Kopenhagen                  | 8.387,5                  | 338,4                          | 50,4                         | 288,0                   | 4,0                      | 32,5                               | 295,1                             |
| 60       | Howitzvej<br>DK – 2000 Kopenhagen,<br>Fredriksberg | 13.318,9                 | 457,4                          | 79,9                         | 377,5                   | 3,4                      | 43,9                               | 399,0                             |
| 61       | Rantzausgade<br>DK – 2000 Kopenhagen               | 7.778,9                  | 249,4                          | 122,6                        | 126,7                   | 3,2                      | 23,9                               | 217,5                             |
| 62       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 63       | Valby<br>DK – 2500 Valby                           | 27.573,9                 | 737,6                          | 165,4                        | 572,2                   | 2,7                      | 12,4                               | 725,2                             |
| 64       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 65       | Gyngemose Parkvej<br>DK – 2860 Soborg              | 15.020,8                 | 536,3                          | 90,1                         | 446,2                   | 3,6                      | 51,5                               | 467,9                             |
| 66       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 67       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 68       | Omebjergvej<br>DK – 2600 Glostrup                  | 10.857,1                 | 290,9                          | -                            | 290,9                   | 2,7                      | -                                  | -                                 |
| 69       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |
| 70       | Sankt Peders Vej<br>DK – 2900 Hellerup             | 8.039,3                  | 243,3                          | -                            | 243,3                   | 3,0                      | -                                  | -                                 |
| 71       | -  | -                        | -                              | -                            | -                       | -                        | -                                  | -                                 |



| Vorauss.<br>verbleibender<br>AfA-Zeitraum | Beteiligung                                | Angaben zur Beteiligung |  |                                    |                               |                                  |                                     |  | Vorauss. verbleibender<br>AfA-Zeitraum |
|---|--|-------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--|--|
|   |  | Kaufpreis               | Anschaffungs-<br>nebenkosten<br>gesamt | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern | - davon<br>sonstige<br>Kosten | ANK in %<br>des Kauf-<br>preises | Im Geschäfts-<br>jahr abgeschrieben | Zur Ab-<br>schreibung<br>verbleiben-<br>de ANK |  |
| in Monaten                                |  | in TEUR                 | in TEUR                                | in TEUR                            | in TEUR                       | in %                             | In TEUR                             | in TEUR  | in Monaten                             |
| 97  | BF BER<br>Denmark 01<br>K/S <sup>1,2</sup> | 12.975,2                | 357,1                                  | -                                  | 357,1                         | 2,8                              | 18,6                                | 284,7  | 97                                     |
| 97  | BF BER<br>Denmark 01<br>K/S <sup>1,2</sup> | -                       | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -                                   | -  | -                                      |
| 103                                       | BF BER<br>Denmark 01<br>K/S <sup>1,2</sup> | -                       | 128,2                                  | -                                  | 128,2                         | -                                | 6,5                                 | 110,7  | 103                                    |
| -   | BF BER Den-<br>mark 04 ApS <sup>1</sup>    | -                       | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -                                   | -  | -                                      |
| 115                                       | BF BER Den-<br>mark 03 K/S                 | -                       | 439,5                                  | -                                  | 439,5                         | -                                | 22,0                                | 410,2  | 114                                    |
| -   | BF BER Den-<br>mark 06 ApS                 | -                       | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -                                   | -  | -                                      |
| 116                                       | BF BER Den-<br>mark 05 K/S                 | 4.656,4                 | 241,0                                  | -                                  | 241,0                         | 5,2                              | 12,3                                | 228,7  | 116                                    |
| -   | BF BER Den-<br>mark 07 K/S                 | 0,1                     | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -                                   | -  | -                                      |
| -   | BF BER Den-<br>mark 08 ApS                 | -                       | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -                                   | -  | -                                      |
| -   | BF BER Den-<br>mark 09 K/S                 | 3.217,8                 | 166,5                                  | -                                  | 166,5                         | 5,2                              | 1,4                                 | 165,1  | 0                                      |
| -   | BF BER Den-<br>mark 10 ApS                 | 10,7                    | -                                      | -                                  | -                             | -                                | -                                   | -  | -                                      |
| -   | BF BER Den-<br>mark 11 K/S                 | 2.480,4                 | 125,7                                  | -                                  | 125,7                         | 5,1                              | 1,0                                 | 124,7  | 0                                      |
| -   | BF BER Den-<br>mark 12 ApS                 | 10,7                    | 10,7                                   | -                                  | 10,7                          | 100,0                            | -                                   | -  | -                                      |

<sup>1</sup> Die Gesellschaften BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 04 ApS und BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

## Käufe

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Land        | Lage des Grundstücks                                  | Art des Grundstücks     | Übergang von Nutzen und Lasten |
|-------------|---|-------------------------|--------------------------------|
| Deutschland | Nancystraße<br>DE – 76187 Karlsruhe<br>Nancystraße 22 | Mietwohn-<br>grundstück | 06/2013                        |

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

| Land        | Name der Immobilien-Gesellschaft | Sitz der Immobilien-Gesellschaft | Beteiligungsquote | Übergang von Nutzen und Lasten |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Deutschland | BERF 05 GmbH & Co. KG            | Berlin                           | 100,00 %          | 06/2013                        |
| Deutschland | BERF 06 GmbH & Co. KG            | Berlin                           | 100,00 %          | 06/2013                        |
| Deutschland | BERF 07 GmbH & Co. KG            | Berlin                           | 100,00 %          | 06/2013                        |
| Frankreich  | BERF France 6 SNC <sup>1</sup>   | Paris                            | 100,00 %          | 07/2013                        |

### IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

| Land     | Name der Immobilien-Gesellschaft   | Sitz der Immobilien-Gesellschaft | Beteiligungsquote | Übergang von Nutzen und Lasten |
|----------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Dänemark | BF BER Denmark 07 K/S              | Kopenhagen                       | 100,00 %          | 10/2013                        |
| Dänemark | BF BER Denmark 08 ApS <sup>2</sup> | Kopenhagen                       | 100,00 %          | 10/2013                        |
| Dänemark | BF BER Denmark 09 K/S              | Kopenhagen                       | 100,00 %          | 10/2013                        |
| Dänemark | BF BER Denmark 10 ApS <sup>2</sup> | Kopenhagen                       | 100,00 %          | 10/2013                        |
| Dänemark | BF BER Denmark 11 K/S              | Kopenhagen                       | 100,00 %          | 10/2013                        |
| Dänemark | BF BER Denmark 12 ApS <sup>2</sup> | Kopenhagen                       | 100,00 %          | 10/2013                        |

<sup>1</sup> Die Gesellschaft BERF France 06 SNC befindet sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH;

<sup>2</sup> Bei den dänischen ApS handelt es sich um die Vollhafter der dänischen Personengesellschaften (K/S). Die Immobilien werden durch die Personengesellschaften gehalten.

## Verkäufe

### **I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung**

Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### **II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**

Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### **III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung**

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### **IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung**

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 73.626 TEUR (12,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Zum Stichtag bestehen weder Forderungen noch Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 2.149 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 24.10.2013 0,000 %. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 1.031 TEUR (Gegenwert von 2.411 TNOK, 5.232 TSEK und 1.018 TDKK) mit einer Verzinsung von 0,400 % (NOK Konto), 0,037 % (SEK Konto) bzw. ohne Verzinsung (DKK Konto) zum 25.10.2013 bzw. 21.10.2013 geführt. Des Weiteren befinden sich 10.007 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,400 % zum 31.10.2013, 5 TEUR auf Konten der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,060 % zum 31.10.2013, 20.202 TEUR auf einem Konto der ABN AMRO Bank N.V. mit einer Verzinsung von 1,200% zum

31.10.2013, 5.005 TEUR auf einem Konto der Unicredit Bank, München mit einer Verzinsung von 0,080 % zum 31.10.2013, 23.285 TEUR bei der ING-Niederlande mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,800 % zum 31.10.2013, 10.135 TEUR auf einem Konto der Rabobank Niederlande mit einer Verzinsung von 0,950 % zum 31.10.2013. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 1.807 TEUR aus. Diese werden komplett bei der Landesbank Berlin gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 31.10.2013 0,000 %.

Die Geldanlagen werden bei Drittinstituten gehalten. Es bestehen keine Konzernverbindungen mit der Catella Real Estate AG KAG.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen, Schweden und Dänemark bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 118.430 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

### I. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

Stichtag 31.10.2013

-

### II. Investmentanteile

Investmentanteile liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

Stichtag 31.10.2013

-

### III. Wertpapiere

Wertpapiere liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

Stichtag 31.10.2013

-

### IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

Stichtag 31.10.2013

-



# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

## Teil II: Bestand der Liquidität

### V. Sicherungsgeschäfte

#### 1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 31.10.2013

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

|                  | Nominalwert           | Kurswert Verkauf<br>in TEUR | Kurswert Kauf<br>in TEUR | Realisiertes Ergebnis<br>in TEUR |
|------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| EUR – SEK        | 40.000 TSEK           | 4.155                       | 4.600                    | -446                             |
| EUR – SEK        | 90.000 TSEK           | 10.492                      | 10.351                   | 141                              |
| EUR – SEK        | 90.300 TSEK           | 9.959                       | 10.394                   | -435                             |
| <b>EUR – SEK</b> | <b>220.300 TSEK</b>   | <b>24.606</b>               | <b>25.346</b>            | <b>-740</b>                      |
| EUR – DKK        | 198.000 TDKK          | 26.551                      | 26.549                   | 2                                |
| EUR – DKK        | 198.000 TDKK          | 26.553                      | 26.546                   | 7                                |
| EUR – DKK        | 250.000 TDKK          | 33.522                      | 33.537                   | -15                              |
| EUR – DKK        | 198.000 TDKK          | 26.566                      | 26.545                   | 21                               |
| EUR – DKK        | 198.000 TDKK          | 26.550                      | 26.561                   | -10                              |
| EUR – DKK        | 198.000 TDKK          | 26.564                      | 26.545                   | 19                               |
| EUR – DKK        | 161.000 TDKK          | 21.647                      | 26.585                   | 62                               |
| EUR – DKK        | 100.000 TDKK          | 13.421                      | 13.407                   | 14                               |
| <b>EUR – DKK</b> | <b>1.501.000 TSEK</b> | <b>201.374</b>              | <b>201.274</b>           | <b>100</b>                       |
|                  |                       |                             |                          | <b>-640</b>                      |

b) Offene Positionen

|                  | Nominalwert         | Kurswert Verkauf<br>in TEUR | Kurswert Stichtag<br>in TEUR | Vorläufiges Ergebnis<br>in TEUR |
|------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| EUR – NOK        | 80.000 TNOK         | 9.053                       | 9.721                        | -668                            |
| <b>EUR – NOK</b> | <b>80.000 TNOK</b>  | <b>9.053</b>                | <b>9.721</b>                 | <b>-668</b>                     |
| EUR – DKK        | 161.000 TDKK        | 21.619                      | 21.617                       | 2                               |
| EUR – DKK        | 53.000 TDKK         | 7.118                       | 7.119                        | -1                              |
| EUR – DKK        | 79.000 TDKK         | 10.599                      | 10.600                       | -1                              |
| EUR – DKK        | 100.000 TDKK        | 13.414                      | 13.410                       | 4                               |
| EUR – DKK        | 198.000 TDKK        | 26.551                      | 26.549                       | 2                               |
| <b>EUR – DKK</b> | <b>591.000 TDKK</b> | <b>79.301</b>               | <b>79.295</b>                | <b>6</b>                        |
| EUR – SEK        | 33.000 TSEK         | 3.218                       | 3.713                        | -495                            |
| EUR – SEK        | 87.000 TSEK         | 9.924                       | 9.855                        | 69                              |
| EUR – SEK        | 140.000 TSEK        | 15.926                      | 15.834                       | 92                              |
| <b>EUR – SEK</b> | <b>260.000 TSEK</b> | <b>29.068</b>               | <b>29.402</b>                | <b>-334</b>                     |
|                  |                     |                             |                              | <b>-996</b>                     |

## 2. Zins-Swaps<sup>1</sup>

a) Käufe und Verkäufe von Zinssicherungsgeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

### b) Offene Positionen

| Nominalwert | Auslaufdatum  | Zinssatz<br>in % | Nicht realisiertes<br>Ergebnis in TEUR <sup>2</sup> |
|-------------|---------------|------------------|---|
| 6.300 TEUR  | Dezember 2017 | 4,662            | -909  |
|             |               |                  | <b>-909</b>   |

<sup>1</sup> Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen;

<sup>2</sup> Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2013

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

|  | EUR                      | EUR                   | EUR                   | Anteil am<br>Fondsver-<br>mögen in % |
|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>1. Sonstige Vermögensgegenstände</b>                                      |                          |                       |                       |                                      |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung) | (0,00)                   |                       | 9.251.349,66          | 1,54                                 |
| davon Betriebskostenvorlagen   |                          | 8.789.536,89          |                       |                                      |
| davon Mietforderungen  |                          | 461.812,77            |                       |                                      |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)       | (74.972.626,50)          |                       | 195.796.626,50        | 32,53                                |
| 3. Zinsansprüche<br>(davon in Fremdwährung)                                  | (374.972,92)             |                       | 2.626.483,70          | 0,44                                 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten<br>bei Immobilien                                 |                          | 8.628.043,25          | 14.806.781,43         | 2,46                                 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                               |                          | 6.178.738,18          |                       |                                      |
| 5. Andere<br>(davon in Fremdwährung)   | (170.596,42)             |                       | 30.343.839,64         | 5,04                                 |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz   |                          | 0,00                  |                       |                                      |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften                                   |                          | 167.244,54            |                       |                                      |
| Kurswert Verkauf<br>EUR  | Kurswert Stichtag<br>EUR | Vorl. Ergebnis<br>EUR |                       |                                      |
| 87.434.007,18  | 87.266.762,64            | 167.244,54            |                       |                                      |
| <b>II. Verbindlichkeiten aus</b>   |                          |                       |                       |                                      |
| 1. Krediten<br>(davon in Fremdwährung)                                       | (0,00)                   |                       | 118.429.850,60        | 19,68                                |
| davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)  |                          | 0,00                  |                       |                                      |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben<br>(davon in Fremdwährung)              | (20.138,41)              |                       | 870.920,32            | 0,14                                 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)                     | (0,00)                   |                       | 9.122.646,89          | 1,52                                 |
| 4. anderen Gründen<br>(davon in Fremdwährung)                                | (1.164.199,67)           |                       | 2.015.860,52          | 0,33                                 |
| davon aus Anteilumsatz   |                          | 0,00                  |                       |                                      |
| davon aus Sicherungsgeschäften   |                          | 1.164.199,67          |                       |                                      |
| Kurswert Verkauf<br>EUR  | Kurswert Stichtag<br>EUR | Vorl. Ergebnis<br>EUR |                       |                                      |
| 29.988.956,18  | 31.153.155,85            | 1.164.199,67          |                       |                                      |
| <b>III. Rückstellungen</b>   |                          |                       | <b>83.668,87</b>      | <b>0,01</b>                          |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)                   |                       |                       |                                      |
| <b>Fondsvermögen (EUR)</b>   |                          |                       | <b>601.842.279,57</b> |                                      |
| Anteilwert (EUR)   |                          |                       | 11,03                 |                                      |
| Umlaufende Anteile (Stück)   |                          |                       | 54.542.472            |                                      |



### **Einfacher Ansatz:**

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an.

### **Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:**

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld

kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
3. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.10.2013 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze und des 13.30 Uhr Devisenfixings der Reuters AG.



# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis zum 31. Oktober 2013

|  | EUR            | EUR        | EUR          | EUR                  |
|--|----------------|------------|--------------|----------------------|
| <b>1. Erträge</b>  |                |            |              |                      |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland<br>(davon in Fremdwährung)            | (498,09)       |            | 29.375,50    |                      |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)<br>(davon in Fremdwährung) | (0,00)         |            | 264.685,11   |                      |
| 3. Sonstige Erträge<br>(davon in Fremdwährung)                                   | (1.870.719,43) |            | 5.344.835,00 |                      |
| 4. Erträge aus Immobilien<br>(davon in Fremdwährung)                             | (0,00)         |            | 8.266.198,34 |                      |
| <b>Summe der Erträge</b>   |                |            |              | <b>13.905.093,95</b> |
| <b>II. Aufwendungen</b>  |                |            |              |                      |
| 1. Bewirtschaftungskosten  |                |            | 1.686.945,32 |                      |
| a) Betriebskosten<br>(davon in Fremdwährung)                                     | (3.793,95)     | 141.361,20 |              |                      |
| b) Instandhaltungskosten<br>(davon in Fremdwährung)                              | (0,00)         | 923.512,08 |              |                      |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung<br>(davon in Fremdwährung)                    | (28,13)        | 457.197,20 |              |                      |
| d) Sonstige Kosten<br>(davon in Fremdwährung)                                    | (0,00)         | 164.874,84 |              |                      |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten<br>(davon in Fremdwährung)                 | (0,00)         |            | 128.290,36   |                      |
| 3. Ausländische Steuern<br>(davon in Fremdwährung)                               | (0,00)         |            | 0,00         |                      |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen<br>(davon in Fremdwährung)                         | (0,00)         |            | 1.742.330,32 |                      |
| 5. Verwaltungsvergütung  |                |            | 1.893.699,03 |                      |
| 6. Depotbankvergütung  |                |            | 83.034,12    |                      |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten   |                |            | 102.206,98   |                      |
| 8. Sonstige Aufwendungen<br>davon Sachverständigenkosten                         |                | 142.367,85 | 229.415,26   |                      |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>  |                |            |              | <b>5.865.921,39</b>  |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>   |                |            |              | <b>8.039.172,56</b>  |
| <b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>   |                |            |              |                      |
| 1. Realisierte Gewinne   |                |            |              |                      |
| a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)     | (266.291,20)   |            | 266.291,20   |                      |
| 2. Realisierte Verluste  |                |            |              |                      |
| a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)     | (906.612,38)   |            | 906.612,38   |                      |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                                       |                |            |              | <b>-640.321,18</b>   |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich   |                |            |              | 859.242,75           |
| <b>V. Ergebnis im Berichtszeitraum</b>   |                |            |              | <b>8.258.094,13</b>  |

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 13.905 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 8.266 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Im Geschäftshalbjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 29 TEUR und im Ausland in Höhe von 265 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

**Zinsen aus Gesellschafterdarlehen** in Höhe von 5.320 TEUR beziehen sich aus Zinserträgen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligten in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Norwegen.

Die sonstigen Erträge belaufen sich auf 25 TEUR.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 5.866 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.687 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 141 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 924 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 457 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (165 TEUR) sind 81 TEUR frustrierte Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen und 84 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 128 TEUR für Immobilien in Hamburg verbucht.

Die Position Zinsaufwendungen (1.742 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Meerbusch, Stuttgart, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf, Bonn, Karlsruhe und Mannheim sowie sonstige Kosten für Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.894 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 83 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 102 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Kosten der Sachverständigen in Höhe von 65 TEUR und Beratungskosten in Höhe von 22 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (266 TEUR) und Verluste (907 TEUR) aus Beteiligungen resultieren ausschließlich aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften.

### Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 859 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 8.258 TEUR.

### Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 4, 5 und 6 InvG:

#### Vermittlungsprovisionen

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungserfolgsprovisionen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i.V.m. § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.

München, im November 2013

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand



# Gremien

## Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5  
80331 München  
Telefon +49-89-189 16 65-0  
Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.10.2013  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.10.2013  
2.557 TEUR

## Aufsichtsrat

Johan Ericsson (Vorsitzender)  
Catella AB, Schweden  
Group Chief Executive

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)  
Catella AB, Schweden  
Deputy Chief Executive/CFO

Anders Ek (bis 15.5.2013)  
Selbständiger Berater

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk (ab 15.5.2013)  
Catella AB, Schweden  
Group Head of Legal

Pär Nuder (ab 15.5.2013)  
Senior Director Albright Stonebridge Group,  
former Minister for Finance, Sweden

Anders Palmgren (bis 15.5.2013)  
Catella AB, Schweden  
Head of Corporate Finance

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

## Vorstand

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)  
Bernhard Fachtner  
Henrik Fillibeck  
Jürgen Werner

## Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,  
Stockholm/Schweden (94,5 %)  
Fastighetsaktiebolaget Bremia,  
Kalmar/Schweden (5,5 %)

## Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Lilienthalallee 34–36  
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2012  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012  
171.537 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Str. 8  
80636 München

## Sachverständigenausschuss

### Sebastian Roth

Dipl.-Ing. (FH)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

### Eberhard Stoehr

Dipl.-Ing. (FH)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

## Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH), Architekt  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

## Ersatzmitglied: Peter Hihn

Dipl.-Ing.  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

## Anlageausschuss

Dr. Bree, Christian  
Braun, Gerd  
Fillibeck, Henrik  
Fröhlich, Joachim  
Hepers, Michael  
Dr. Maurer, Johannes  
Menz, Frank  
Pollach, Ilona  
Dr. Schraudner, Klaus  
Stöckl, Michael  
Stuke, Martin



Potsdamer Strasse 58  
10785 Berlin, Germany  
Phone +49-30-590 097-60  
Fax +49-30-590 097-89

Alter Hof 5  
80331 München, Germany  
Tel: +49 (0)89 189 16 65-11  
Fax: +49 (0)89 189 16 65-66