



Bouwfonds European Residential

Offenes inländisches Publikums-Immobilien-Sondervermögen
Jahresbericht zum 30. April 2015



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Bouwfonds European Residential

Jahresbericht



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Kennzahlen „Auf einen Blick“

	Stand 30.04.2015	Stand 30.04.2014	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	776.116	660.701	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	980.733	849.011	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	105.708	145.964	TEUR
Finanzierungsquote ²	25,0	26,3	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	819.108	716.780	TEUR
davon direkt gehalten	338.985	286.720	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	480.123	430.060	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	75	70	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	43	41	
davon im Bau/Umbau	4	4	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten ³	6	17	
Verkäufe von Objekten	1	0	
Vermietungsquote ⁴	97,3	96,8	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁵	126.565	94.439	TEUR
Gebundene Mittel ⁶	61.241	52.384	TEUR
Netto-Liquidität ⁷	65.324	42.055	TEUR
Liquiditätsquote ⁸	8,4	6,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{9,10}			
Berichtszeitraum ¹	4,5	3,9	%
seit Auflage ¹¹	36,0	30,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	68.460.170	58.976.826	Stück
Anteilwert ¹²	11,34	11,20	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	03.08.2015	01.08.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,34	0,35	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,07	1,08	%

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

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Im Berichtszeitraum 01.05.2014 bis 30.04.2015, im Vergleichszeitraum 01.05.2013 bis 30.04.2014.

² Summe Kredite bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.

³ Einschließlich der Immobilie in Dresden: Ankauf erfolgte bereits im Vorjahr, April 2014, während Übergang Nutzen und Lasten in Januar 2015 vollzogen wurde.

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

⁵ Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

⁶ 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.

⁷ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁸ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

⁹ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

¹⁰ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

¹¹ Angabe zum 30.04.2015 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2015, Angabe zum 30.04.2014 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2014.

¹² Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „Auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	22
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	26
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	26
Entwicklung des Sondervermögens	27
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2015	30
Vermögensaufstellung zum 30. April 2015 – Teil I: Immobilienverzeichnis	34
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	56
Übersicht Anschaffungskosten	68
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	78
Vermögensaufstellung zum 30. April 2015 – Teil II: Bestand der Liquidität	80
Vermögensaufstellung zum 30. April 2015 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	83
Ertrags- und Aufwandsrechnung	84
Verwendungsrechnung zum 30. April 2015	88
Anhang	90
Vermerk des Abschlussprüfers	106
Steuerliche Hinweise	108
Gremien	122

Bericht des Fondsmanagements

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach mehreren rezessiven Wirtschaftsjahren haben sich die ökonomischen Vorzeichen der EU-Wirtschaftsräume verbessert. Geschäftsklimaindizes und Konjunkturindikatoren lassen darauf schließen, dass die Impulse auch weiterhin wirken werden. Untermuert wird dies von weiteren Faktoren, die in den vorangegangenen Quartalen für ein BIP-Wachstum gesorgt haben. Einerseits der rasante Rückgang des Ölpreises, in dessen Folge den Haushalten eine höhere Kaufkraft mehr Konsum ermöglichte. Auch Unternehmen haben von geringeren Energiekosten profitiert, aber weitreichende Auswirkungen in Form von höheren Investitionsquoten müssen sich erst noch zeigen. Andererseits haben sich makroökonomische Eingriffe der EZB und der Politik stimulierend ausgewirkt, nachdem vorherige Einwirkungen eher korrektiver Natur waren. Die Europäische Kommission sieht das Ankaufsprogramm für Anleihen durch die EZB als positiv, eine abschließende Quintessenz über die Auswirkungen des Programms wird sich wohl erst in einigen Quartalen geben lassen. Zudem konnten die Exporte der Eurozone davon profitieren, dass sich der Euro auch aufgrund der monetären Lockerung gegenüber anderen Leitwährungen wie dem Dollar abgeschwächt hat.

Dennoch muss sich eine langfristige Verbesserung trotz positiver Anzeichen erst noch bewahrheiten, denn überdies existieren weitere Problemstellungen. Beispielsweise die geopolitischen Spannungen mit Russland, hohe Arbeitslosigkeit in einigen Mitgliedsstaaten, welche das BIP-Wachstum ausbrem-

sen können oder Stimmen, die einen Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU fordern.¹

Alles in allem sind die kurzfristigen Aussichten für das Jahr 2015 positiv, weshalb die Europäische Kommission ihre Prognosen für den Euroraum nach dem letztjährigen realen BIP-Wachstum von 0,9 % für dieses Jahr auf 1,5 % setzt und für 2016 ein weiteres Wachstum in Höhe von 1,9 % prognostiziert. Für die EU insgesamt werden Werte von 1,8 % in 2015 und 2,1 % in 2016 erwartet.¹ Insbesondere für das laufende Jahr zeigen sich noch deutliche Unterschiede in der Einschätzung der aktuellen Wirtschaftsleistung einiger EU-Staaten. Die letztjährigen sehr positiven Prognosen für die südeuropäischen Krisenländer wurden nach unten und oben korrigiert: Griechenland 0,5 % (Vorjahresprognose 2,9 %), Portugal 1,6 % (1,5 %), Spanien 2,8 % (2,1 %) und Zypern -0,5 % (0,9 %). Für die meisten anderen EU-Staaten wird in 2015 weitestgehend eine Normalisierung erwartet – Dänemark 1,8 %, Deutschland 1,9 %, Frankreich 1,1 %, Niederlande 1,6 %, Polen 3,3 %, Schweden 2,5 % und UK 2,6 %.

Ebenso werden Fortschritte auf Seiten des Arbeitsmarktes erwartet, jedoch kann in Griechenland und Spanien mit 25,6 % und 22,4 % prognostizierter Arbeitslosenquote in 2015 sowie 16,2 % in Zypern und 13,4 % in Portugal keineswegs von deutlich verbesserten Arbeitsmarktbedingungen gesprochen werden.

¹ Europäische Kommission 2015 – Business and consumer survey results April 2015.

Demgegenüber lesen sich die Prognosezahlen für die Arbeitslosenquote für unter anderem die Niederlande 7,1 %, Schweden 7,7 %, Dänemark, 6,2 %, UK 5,4 % und Deutschland mit 4,6 % sehr positiv. Unter den großen europäischen Volkswirtschaften sieht die Europäische Kommission für Frankreich und Italien keine Verbesserung unterhalb des zweistelligen Bereichs, sodass die Arbeitslosenquote auch 2015 in etwa 10,3 % in Frankreich und 12,4 % in Italien betragen könnte.¹

Immobilieninvestmentmärkte

Das Investitionsvolumen in westeuropäische² Wohnimmobilien bleibt weiterhin sehr dynamisch, jedoch deutlich unter dem Volumen des Vorjahres. Den 27,8 Mrd. EUR³ in 2013 folgte ein Transaktionsvolumen von 23,4 Mrd. EUR für Wohnpakete und Wohnanlagen mit einem Mindestvolumen von 10 Mio. EUR. Dies resultiert weniger aus einem geringeren Investorenappetit als vielmehr aus einem zu niedrigen Angebot, das einem deutlich gestiegenen Interesse gegenübersteht.

Erfasst wurden insgesamt 406.400 Wohneinheiten, die über das Jahr 2014 hinweg transferiert wurden, im Vergleich zu 285.300 in 2013. Dementsprechend

wurde in mehr Wohnungen zu einem geringeren Volumen investiert. Dies ergibt sich vornehmlich aus Transaktionen in **Schweden**, wo insgesamt 150.600 Wohnungen für 2,8 Mrd. EUR den Besitzer wechselten. Trotz geringerem Investitionsvolumen von 12,3 Mrd. EUR (2014: 15,5 Mrd. EUR) bleibt **Deutschland** der wichtigste Markt, der 52 % des Gesamtinvestitionsvolumens umsetzt. Mitnichten ist dieser Rückgang jedoch auf geringeres Interesse zurückzuführen, weitestgehend ist das fehlende Angebot Ursache, denn viele Bestandhalter wissen, dass sie ihre Renditebringer nicht eins zu eins substituieren können. Nichtsdestoweniger wurde in Berlin der gleiche Umsatz⁴ registriert, was wiederum das enorme Interesse an der deutschen Hauptstadt bestätigt.

Die zweitgrößte Volkswirtschaft der EU, das **Vereinigte Königreich (UK)** folgt mit 3,2 Mrd. EUR Investitionsvolumen in 27.900 Wohneinheiten und weist damit eine deutliche Diskrepanz zu den in Deutschland umgesetzten Volumina auf. Hinter Schweden positionieren sich die **Niederlande** mit 2,2 Mrd. EUR und somit etwas weniger als in den drei vorangegangenen Jahren zusammen. In **Frankreich** ist der Wert auf 0,9 Mrd. EUR beziehungsweise 4.000 transferierte Wohnungen abgesunken.

¹ Europäische Kommission 2015 – Business and consumer survey results April 2015.

² Belgien, Deutschland, Frankreich, Luxemburg, Monaco, Niederlande, Schweiz, Dänemark, Finnland, Griechenland, Irland, Island, Italien, Malta, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Spanien, Zypern.

³ Quelle: Real Capital Analytics, 2015. Real Capital Analytics berichtigt fortlaufend die registrierten Transaktionen und reicht Informationen nach, weshalb sich ein Unterschied zum letztjährig berichteten Wert von 27,1 Mrd. EUR ergibt. Auch für die Gesamtanzahl der Wohneinheiten ergeben sich nach Berichtigungen bzw. neuen zusätzlichen Informationen Veränderungen gegenüber in älteren Jahresberichten und Halbjahresberichten veröffentlichten Werten.

⁴ Diese Angaben basieren auf analysierten Transaktionen für Wohnpakete und Wohnanlagen mit einem Mindestvolumen von 5 Mio. EUR.

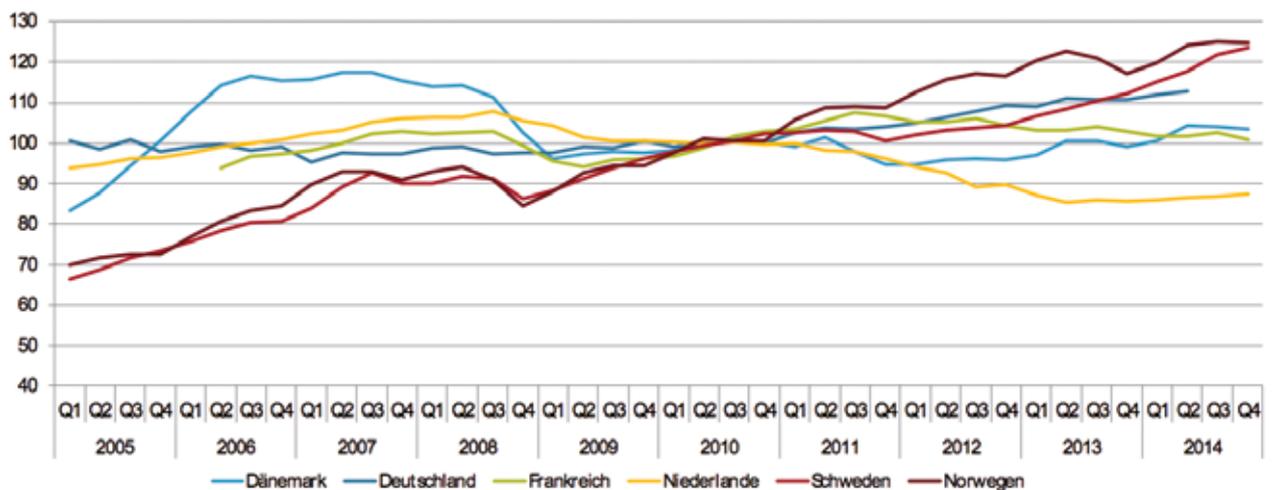
Immobilienmärkte

Der Hauspreisindex der 18¹ Euro-Staaten macht transparent, dass die Preise im Gesamtschnitt aller beteiligten Länder zum Ende 2014 genau so teuer sind wie 2010, jedoch auf Basis völlig unterschiedlicher Entwicklungen in den einzelnen Ländern. Dem Gesamtwert von 100,32 im vierten Quartal 2014² für den Euroraum stehen beispielsweise in **Belgien** (109), **Deutschland** (Q2 2014 = 113), **Finnland** (106), **Österreich** (125) und den drei baltischen Staaten **Estland** (150), **Lettland** (122) und **Litauen** (112), Länder gegenüber, die seit 2010 eine insgesamt positive Entwicklung erreicht haben, wobei auch beispielsweise Finnland seit zwei Jahren auf diesem Indexbereich verharrt, während **Österreich** in denselben 24 Monaten um 8 % zulegen konnte. Gemäß Eurostat hat sich in **Deutschland** zwischen dem zweiten Quartal 2014 und dem gleichen Vorjahresquartal eine Steigerung um 1,7 % eingestellt, nachdem der Preisanstieg vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2013 noch stagnierte.

Unter den Euroraumstaaten wurden in **Irland** über 2014 hinweg die größten Preissteigerungen erfasst, wobei trotz des enormen Anstiegs von 16,3 % der Index mit 94,6 nach wie vor unter dem Indexwert 100 aus dem Jahre 2010 liegt. Neben **Malta** (+11 %) und

Estland (+10,1 %) stechen vor allem zwei Nicht-Euro-Länder hervor. In **Schweden** setzt sich die Entwicklung unvermindert fort, was in einem Plus von 10,4 % über 12 Monate resultiert. Einen ähnlichen An Schub haben die Preise in **Großbritannien und Nordirland (UK)** erfahren, wo der Hauskauf Ende 2014 genau 10,0 % teurer ist, als zum Jahreschluss 2013.³ Haupttreiber ist der Großraum London, wo sich die Preise laut Nationwide um 12,1 % erhöht haben.⁴

Erwähnenswert sei, dass sich in **Frankreich** die langsame Abwärtsbewegung weiter fortsetzt, so dass nach neuerlichem Preisrückgang um 2,0 % ein Indexwert von 100,8 erreicht wurde. Wohneigentum ist demnach wieder so teuer wie 2010. In **Italien** sind die Preise um 2,9 % auf einen Indexwert von 87,57 gesunken. Was im Vergleich zum Wert **Spaniens** mit 72,2 einen deutlich geringeren Preisverfall darstellt, obwohl dort die Preise im letzten Jahr um 1,8 % zulegen konnten. Den fast exakt gleichen Index wie Italien haben die **Niederlande** zu verbuchen, jedoch seit 2008 erstmalig wieder ein jahresübergreifendes positives Wachstum von 2,0 %. In **Dänemark**, wo die Preise über die letzten Jahre nachgegeben haben, aber nicht in gleichem prozentualen Ausmaß wie in den Niederlanden, befindet sich der Index nach einer Steigerung um 4,3 % bei einem Index von 103,4.⁵



Quelle: Eurostat 2015⁶

¹ Litauen als 19. Mitglied der Eurozone ist noch nicht berücksichtigt.

² 2010=100.

³ Quelle: Eurostat, 2015 – Hauspreisindex (2010 = 100) – vierteljährliche Daten.

⁴ Quelle: Nationwide, 2015 – Regional quarterly series – all properties.

⁵ Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden und Auswertungssystematiken können die aufgeführten national grundlegenden Preisindizes vom HPI Eurostat abweichen.

⁶ Eurostat: „Der Hauspreis-Index (HPI) erfasst die Preisentwicklung aller von privaten Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, usw.), sowohl Neu- als auch Altbauten, unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung und ihren bisherigen Eigentümern. Nur Marktpreise werden berücksichtigt, selbst gebaute Wohnungen sind somit ausgeschlossen. Die Grundstückskomponente ist enthalten.“

Deutschland

Nach 12 Monaten Verharren auf nahezu gleichem Niveau (119,5 bis 120,0), ist der angebotserhobene Preisindex IMX¹ für Wohnhäuser erstmalig leicht zurückgegangen. Mit 119,1 ist der Index im März 2015 um einen Punkt niedriger, als im letzten Monat des Vorjahres. Dies gilt jedoch nur für Neubauten, während Bestandsgebäude im gleichen Zeitraum um 1,5 Index-Punkte auf 113,1 zulegen konnten. Da sich der Neubau von Einfamilienhäusern vor allem außerhalb der großen Metropolen ereignet und die niedrigen Finanzierungskosten für einen starken Anstieg in den letzten Jahren gesorgt haben, ist für diesen Bereich vorerst die konstante Aufwärtsbewegung gebremst.

Bei Eigentumswohnungen verhält es sich anders; war die Preisentwicklung über 2014 hinweg deutlich langsamer als in den Vorjahren, jedoch immer noch positiv, so ergab sich sowohl im Neubau (+2,5 Indexpunkte auf 143,7), als auch im Bestand (+3,6 Indexpunkte auf 130,5) ein deutlicher Preissprung innerhalb eines Quartals. Eigentumswohnungen werden in der gesamten Republik fertig gestellt, jedoch ist ihr Anteil in den prosperierenden und zuzugsstarken Metropolen deutlich höher, weshalb Eigentumswohnungen deutlicher im Preis zugelegt haben, als Einfamilienhäuser.

Obwohl sich die Wachstumskurve der Angebotsmieten etwas verlangsamt hat, betrug die bundesweite Teuerung seit Dezember 2014 insgesamt 0,9 Indexpunkte auf einen Märzwert von 121,7. Im Vergleich zum Vorjahresmärz beträgt der Anstieg 2,6 Indexpunkte, was einer Steigerung um 2,2 % entspricht. In der Bundeshauptstadt und München sind die Angebotsmieten am stärksten gestiegen. Innerhalb von zwölf Monaten haben sich Zuwächse in Berlin von 6 Indexpunkten bzw. 4,3 % und in München um 5,4 Indexpunkte bzw. 4,4 % ergeben.

Mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse zum Sommer 2015 könnte sich der Mietpreisanstieg verlangsamen – vor allem in Berlin, wo die Ausweisung der relevanten Gebiete bereits erfolgte und die gesamte Stadt betrifft. Bleibt einerseits abzuwarten wie und wo sich

¹ Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24.

eine Seitwärtsbewegung des Mietniveaus ergeben könnte, andererseits ob sich eine Reduzierung der Mietrendite ergibt und somit auf die Kaufpreisentwicklung auswirken könnte.²

Frankreich

Frankreichs Hauspreise präsentierten sich in den ersten drei Quartalen 2014 als gefestigt, konnten diese Stagnation aber nicht beibehalten. Im letzten Quartal 2014 belegte die Entwicklung des transaktionsbasierten Index Notaires-Insee des prix des logements anciens³, dass Wohnungen um 1,7 % und Häuser sogar um 2,5 % günstiger wurden. Eigentumswohnungen befinden sich damit bei einem Wert von 108,6, was dem niedrigsten Wert seit 2011 gleichkommt. Häuser sind darüber hinaus im Durchschnitt genau so teuer, wie im Bezugsquartal erstes Quartal 2010. Der französische Wohnungsmarkt hat trotz mehrerer kleinerer Phasen der Preisstagnation oder sogar des Anstiegs seit 2008 noch keine Kehrtwende vollziehen können.

Der französische Immobilienmaklerverband FNAIM registriert darüber hinaus die Entwicklung auf regionaler Ebene. In der Île-de-France (Paris) resultiert die Bewegung für Eigentumswohnungen generell in einem Minus von -1,5 % zwischen viertem Quartal 2013 und viertem Quartal 2014, in Midi-Pyrénées (Toulouse) +0,6 %, Aquitaine (Bordeaux) +1,2 %, Languedoc-Roussillon (Marseille) -0,5 % und Rhône-Alpes (Lyon) -2,2 %.⁴ Von den 20 untersuchten Regionen konnten lediglich fünf eine positive Fortschreibung der Eigentumswohnungspreise notieren. Davon war zudem Aquitaine (Bordeaux) die einzige Region mit Zuwächsen von mehr als 1%.

In der Île-de-France (Paris) resultiert die Bewegung für Wohneigentum generell in einem Minus von -1,2 % zwischen viertem Quartal 2013 und viertem Quartal 2014, in Midi-Pyrénées (Toulouse) -0,8 %, Aquitaine (Bordeaux) -1,6 %, Languedoc-Roussillon (Marseille) -0,5 % und Rhône-Alpes (Lyon) -0,8 %.⁵

² Immobilienscout24 2015 – IMX März 2015 – Immobilienpreise ziehen im ersten Quartal 2015 wieder stark an.

³ Quelle: INSEE, 2015 – Indices des prix des logements anciens – 4e trimestre 2014.

⁴ Quelle: FNAIM 2015 – Le logement en France – Cellule économique FNAIM 2014.

⁵ Quelle : FNAIM 2015 – Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Quatrième trimestre 2014.

Ähnlich wie in Deutschland verteilt sich die Mietpreisentwicklung heterogen. Von den zwölf einwohnerstärksten Städten des Landes stechen laut CLAMEUR¹ im ersten Quartal 2015 nur Reims (+0,6 %) und Marseille (0 %) hervor. In Paris (-3,5 %), Nizza (-3,4 %) und Nancy (-2,9 %) waren die Mietrückgänge deutlich höher als in den anderen Großstädten. In Bordeaux (-1,3 %) und Lille (-1,1 %) gestaltet sich die Miethöhe auch negativ, aber mit weniger Rückgang. In Nantes (-0,8 %) und Straßburg (-0,4 %) fällt die Entwicklung noch weniger ins Gewicht, während Toulouse (-0,2 %), Grenoble (-0,1 %) und Montpellier (-0,1 %) nahezu mit der Stagnation von Marseille gleichsetzbar sind.²

Niederlande

Seit Sommer 2013 befindet sich der niederländische Wohnungsmarkt in einer Gegenbewegung zu den vorangegangenen fünf Jahren. Der deutliche Abwärtseinschlag konnte über 12 Monate stabilisiert werden und seit Juni 2014 steigen die Kaufpreise für Wohnbestand wieder leicht an. Daraus ergibt sich im März 2015 ein Indexwert von 87,4, der zugleich deutlich unter den Preisen von 2010 (2010 = 100) liegt, jedoch einer Steigerung um 2,7 % bzw. 2,3 Indexpunkten gegenüber März 2014 gleichkommt. Jedoch wird es in gleichem Tempo etwa noch drei bis vier Jahre dauern, bis wieder ein Indexwert von 100 erreicht sein wird. Denn auch wenn 2,7 % ein positives Signal sind, so waren die Niederlande in der Dekade zwischen 1997 und 2007 durchschnittliche Steigerungen von 8,5 % gewohnt. Ein langsames Wachstum gibt dem Markt die Chance sich auf gesunde Weise Schritt für Schritt wieder zu erholen.

In den ländlichen fünf Regionen (Groningen -0,8 %, Friesland -1,2 %, Drenthe -0,2 %, Gelderland -0,3 % und Zeeland -1,0 %) der untersuchten zwölf Regionen war die Jahresentwicklung 2014 noch negativ, die Werte für das erste Quartal 2015 fallen aber in allen Regionen flächendeckend positiv aus. Eindeutig

vorneweg ist der Fortgang in den Agglomerationen der Randstad – Utrecht und Noord-Holland mit je +4,1 % sowie Zuid-Holland mit 2,7 %, aber auch Groningen mit 2,7 % und Noord-Brabant mit 2,1 %.³ In dieser Relation ist auch die kontinuierlich robuste Entwicklung des Mietmarktes zu sehen, denn der Mietmarkt hat seit Einbrechen der Hauspreise fortwährend an Attraktivität gewonnen, was sich daran ablesen lässt, dass die Mieten beständig gestiegen sind und mit dem letztjährigen Mietpreisanstieg von 4,4 % innerhalb des Verbraucherpreisindex, den zweithöchsten Zuwachs seit 1995 registriert hat – gleich hinter dem Vorjahr mit 4,7 %.⁴

Norwegen

Ähnlich wie das Nachbarland Schweden konnte in Norwegen keine nennenswerte Auswirkung der Finanzkrise auf die Wohnungspreise registriert werden. Die Preisrallye der letzten Jahre hat sich 2014 fortgesetzt und schlägt sich in einer durchschnittlichen Zunahme um 5,8 % nieder. In den beiden größten Städten des Landes Oslo (inkl. Bærum) und Bergen ergaben sich Zuwächse in Höhe von 8,3 % und 9,1 %, in Trondheim waren es 7,4 %. Insgesamt bildet der Hauspreisindex einen Punktwert von 128,5 (2010 = 100) ab und damit annähernd 30 % höhere Preise als im Bezugsjahr 2010. Für Oslo (inkl. Bærum) sind dies sogar 135,3 Punkte.⁵

Im Bereich der Wohnungsmieten⁶ zeigt sich ein größerer Schritt, so sind die Hauptstadtmieten in der Gesamtheit um 6,1 % angewachsen, in Bergen sogar um 11,2 %. Auch in Stavanger (8,4 %) und Trondheim (6,7 %) sind die Steigerungen signifikant. In kleineren Städten und Dörfern unter 2.000 Einwohnern haben die Mieten jedoch um -8,8 % deutlich nachgegeben, weshalb sich eine landesweite Änderung von 4,8 % ergibt.⁷

¹ Quelle : CLAMEUR = Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

² Quelle : Clameur 2015 – Loyers de marche 2015 – Dans l'ensemble classement par departement et par ville.

³ Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek 2015 – Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex.

⁴ Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek 2015 – Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959.

⁵ Quelle: Statistisk Sentralbyrå, 2015 – Boligprisindeksen, 1. kvartal 2015; Statistisk Sentralbyrå, 2015 – Boligprisindeksen

⁶ Angaben beziehen sich auf Zweizimmerwohnungen.

⁷ Statistisk Sentralbyrå 2015 – Statistikkbanken – Leiemarkedsundersøkelsen, 2014.

Schweden

Im Unterschied zu beispielsweise den Niederlanden und Dänemark war das Preisniveau in Schweden niemals höher. Einen Preiseinbruch hat es darüber hinaus auch nicht gegeben – zwischen 2010 und Anfang 2013 blieben die Kaufpreise mit minimalen Schwankungen nach unten und oben bei einem Indexwert von 100 (2010 = 100). Seit Sommer 2013 steigen die Werte wieder an, erreichten einen durchschnittlichen Index von ca. 110 und setzten im ersten Quartal 2015 fort, um bei 115,1 den absoluten Höchstwert zu erreichen. Wie auch in vielen europäischen Ländern ist die Hauptstadtregion der preisliche Fixpunkt, so auch die Region Stockholm, wo das Preisniveau im ersten Quartal 2015 für Stockholms Einfamilienhäuser verglichen mit dem Vorjahresquartal um 16 % angestiegen ist.

Im Gleichschritt verlief die Entwicklung unter anderem Sollentuna (+16 %) Loinköping (+14 %) und Järfälla (+14 %). Übertreffen konnten diesen Preissprung beispielsweise Östersund (+20 %) und Umeå (+19 %). Obwohl geringer als in Stockholm war in Kristianstad (+11 %), Täby (+11 %) und Göteborg (+10 %) das Wachstum zweistellig. Dass Städte wie Nacka (+8 %) und Malmö (+8 %) mit ihren Preissteigerungen eher zum Mittelfeld gehören untermauert die im internationalen Vergleich untypische Entwicklung des schwedischen Wohnungsmarktes.¹

Insgesamt 1,7 % Mietpreissteigerung wurde durchschnittlich 2014 in Schweden durchgesetzt. Damit konnte der Vorjahreswert von 2,2 % nicht erreicht werden, dennoch zeichnet sich damit eine positive Marktentwicklung ab.²

Dänemark

In Dänemark war die zweite Talsohle der Eigentumspreise Mitte 2011 erreicht, als ein Quadratmeter durchschnittlich 18.000 DKK kostete und bei einem Indexwert von 95 Punkten lag (2010=100). Seit Ende 2012 steigen die Preise wieder und überschritten im

zweiten Quartal 2014 erstmalig wieder die Marke von 20.000 DKK pro Quadratmeter, hielt dies über die beiden Folgequartale und rangiert somit bei einem Indexwert 110. Damit erhöhte sich der Indexwert in den letzten drei Jahren um jeweils ca. 5 Indexpunkte. Die Hauptstadtregion läuft der allgemeinen dänischen Entwicklung fortwährend voraus, hier haben sich die Preise seit 2010 auf 116,5 Punkte zum Jahresende 2014 gesteigert.

Die Hauptstadt selbst konnte ohne die verflochtenen Agglomerationsräume bereits wieder einen Wert von 121,2 erreichen, was bereits wieder dem Preisniveau des ersten Quartals 2007 entspricht. Höchststand in Kopenhagen war im zweiten Quartal 2006 mit 138,4 Indexpunkten; für Dänemark allgemein im gleichen Quartal bei 130,5.³

Die generelle Mietanpassung wird in Dänemark vorwiegend anhand der Inflationsrate des Vorjahres im Februar eines jeden Jahres vollzogen. So lag der allgemeine landesweite Mietindex⁴ im Februar 2015 um 1,9 % höher als im gleichen Monat des Vorjahres.

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

- Dänemark (15,5 %)
- Deutschland (51,2 %)
- Frankreich (8,6 %)
- Schweden (5,9 %)
- Niederlande (18,8 %)

Die aktuelle ökonomische Diversifikation des Bouwfonds European Residential zeigt sich wie folgt:

- Dienstleistungsregionen (26 %)
- Finanzdienstleistungsregionen (30 %)
- Regierungs- und Verwaltungsstandorte (14 %)
- Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (16 %)
- Tourismus-gemischt (4 %)
- Logistik (10 %)

¹ Quelle: SCB 2015 – Småhusbarometern t.o.m. mars 2015.

² Quelle: SCB, 2014 – Hyror i bostadslägenheter – Procentuell hyresförändring av ny månadshyra mellan 2013 och 2014.

³ Quelle: Boliga, 2015 – Historiske boligpriser.

⁴ Quelle: Danmarks Statistik, 2015 „04.1-2 Husleje“ aus dem allgemeinen Verbraucherpreisindex.

Seitens der Produktstrategie investiert der Fonds in Mietwohnungen (80-90 %) sowie in Nischenmärkte wie z.B. Seniorenwohnungen, „Serviced Apartments“ und Studentenwohnungen (10-20 %). 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 Investitionen in Entwicklungsprojekte bis maximal 20 % (ohne Projektentwicklungsrisiko).

Neuakquisitionen / Disposition

Von Mai 2014 - April 2015 wurde das Portfolio um fünf Akquisitionen mit insgesamt 1.093 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten in den Niederlanden, Deutschland und Dänemark erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei insgesamt ca. 121,84 Mio. EUR (Verkehrswert). Damit konnte das Portfolio in den Core Ländern des Fonds weiter ausgebaut werden.

Den Haag

Im Juni 2014 hat der BERF sein 13. Objekt in den Niederlanden erworben. Das Objekt besteht aus drei Teilabschnitten mit 456 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, welche zwischen 2016 und 2017 fertiggestellt werden. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 53,1 Mio. EUR (Verkehrswert).

Münster

Mit dem Erwerb von 239 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten am 27.10.2014 investiert der BERF erstmalig in Münster. Die drei Hochhäuser und acht Satteldachhäuser wurden zwischen 1964 und 1967 erbaut und in 2011/2012 energetisch saniert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 22,38 Mio. EUR (Verkehrswert).

Rotterdam

Das am 07.11.2014 erworbene Objekt in Rotterdam ist ein ehemaliges Bürogebäude bestehend aus drei Hochhäusern, welches bis September 2015 zu Wohnzwecken umgewandelt wird. Der BERF hat das mittlere Hochhaus mit 182 Wohneinheiten (76 Studios und 106 Apartments) erworben. Diese verteilen sich auf 12 Etagen. Die Studios sind zwischen 30 m² und 37 m² groß und die Apartments zwischen 30 m² und 52 m². Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 16,67 Mio. EUR (Verkehrswert).

Göttingen

Am 19.08.2014 investierte der BERF erstmalig in Göttingen und erweitert dadurch seinen Anteil an Studentenwohnanlagen im Portfolio. Das Objekt wurde 1962 errichtet und 2012/2013 komplett saniert. Alle 146 Apartments sind möbliert und verfügen über eigene Pantry-Küche sowie eigenes Bad. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 10,59 Mio. EUR (Verkehrswert).

Kopenhagen

Im Februar 2015 erweiterte der BERF sein Portfolio in Dänemark mit dem Ankauf von 70 Wohneinheiten im Stadtbezirk Ørestad. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten beträgt ca. 80 m² (58 bis 108 m²). Im Erdgeschoss haben sechs Einheiten eine Terrasse und die restlichen Einheiten haben Balkone. Das Objekt wurde 2009 errichtet. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 19,89 Mio. EUR (Verkehrswert).

Die Studentenwohnanlage in Dresden wurde im Vorjahr zum 11.04.2014 akquiriert. Das Objekt umfasst 144 Apartments als Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Apartments. Alle Einheiten sind jeweils mit Bad und Pantry-Küche ausgestattet. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 12,68 Mio. EUR (Verkehrswert). Der Übergang Nutzen und Lasten erfolgte im aktuellen Geschäftsjahr.

Oslo

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte durch den Verkauf des einzigen in Norwegen befindlichen Objektes der Ausstieg aus dem norwegischen Markt realisiert werden, nachdem der Ausbau der norwegischen Position auf Grund des schwer zugänglichen Marktes in den vergangenen Jahren nicht möglich war. Das Objekt wurde mit einem Gewinn von rd. 14 Mio. NOK (entspricht +22 %) gegenüber dem Buchwert an den größten norwegischen Privateigentümer veräußert.

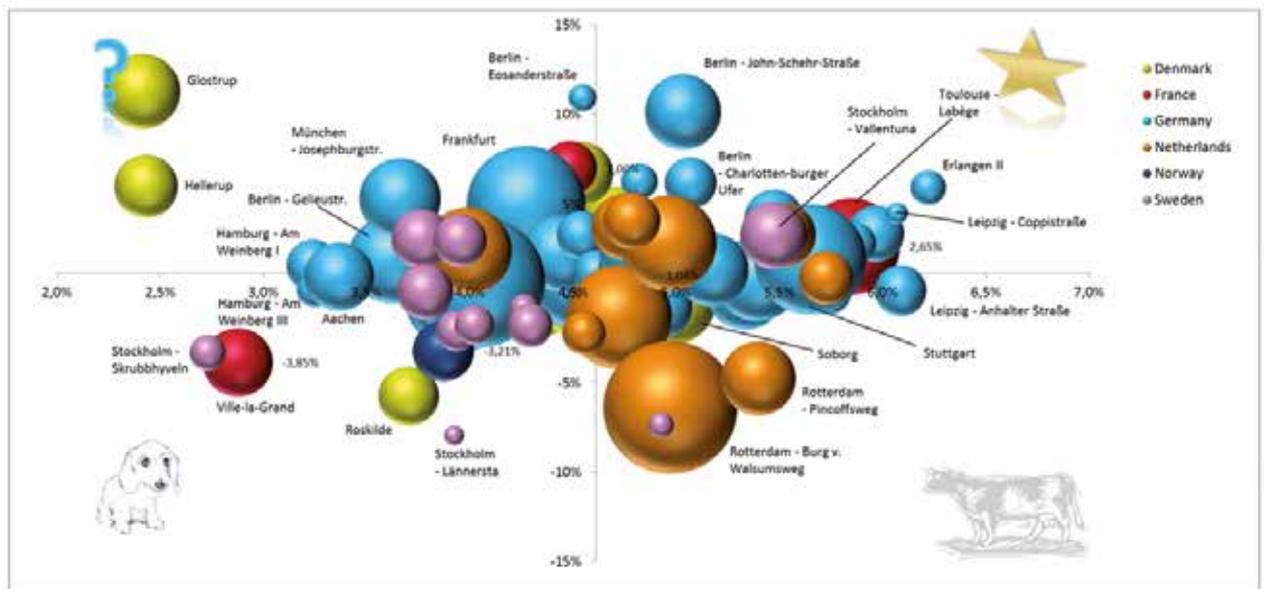
Portfolioanalyse

Die Fortsetzung der Buy-Hold-Sell-Analyse für das Kalenderjahr 2014 zeigt eine geringere Wertentwicklung des Portfolios im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgrund hierfür sind die Abwertungen des niederländischen Portfolios aus dem ersten Quartal 2014. Dennoch ist die Wertentwicklung im Portfolio-

durchschnitt mit über 1 % stabil, positiv. Hinsichtlich der Netto-Cash-Flow-Rendite (NCF-Rendite) zeigte sich der Fonds auch im vergangenen Jahr stark mit über 4,6 %, womit auch die Benchmark (IPD) deutlich outpermt wurde. Nach wie vor zeigen sich die Studentenwohnheime als Renditetreiber des Portfolios. Das Deutsche Portfolio, welches nach wie vor rund die Hälfte des Fondsvolumens ausmacht, liegt hinsichtlich der NCF-Rendite knapp über dem Gesamtportfoliodurchschnitt und weist darüber hinaus mit +2 % nach wie vor eine starke Wertentwicklung auf. Ähnlich stellen sich auch die Performance des dänischen und des französischen Portfolios dar. Das niederländische Portfolio kann mit knapp 5 %

NCF-Rendite aufwarten und outpermt damit alle anderen Länder in 2014. Allerdings gab es auf Grund der neuen niederländischen Steuer einen leichten Wertrückgang um rund 1,2 % auf Teilportfolioebene. Schweden liegt nach wie vor unter dem Portfoliodurchschnitt. Hier ist erwähnenswert, dass die IPD-Benchmark für den schwedischen Teilmarkt deutlich höhere Kosten einerseits, und ebenso höhere Wertentwicklung andererseits, aufweist. Hier erwarten wir in 2015 eine weitere Verbesserung der Rendite, durch Nachverhandlungen von sogenannten „group housing“ Verträgen, welche mit den Kommunen bestehen. Die Analyse bestätigt des Weiteren die Verkaufsentscheidung des norwegischen Portfolios.

Portfolioanalyse – BCG-Matrix (direkte vs. indirekte Rendite je Objekt)



Quelle: Bouwfonds Investment Management 2015

Hinsichtlich der IPD-Benchmark lässt sich zusammenfassend festhalten, dass der Fonds es im vergangenen Jahr nicht geschafft hat die Benchmark in Bezug auf die Gesamrendite erneut zu übertreffen. Hauptgrund hierfür ist die stärkere Wertsteigerung der in der Benchmark betrachteten Objekte. Dabei handelt es sich um einen kurzfristigen Effekt. Wir erwarten daher die Benchmark künftig wieder outzuperformen. Insbesondere die NCF-Rendite lag auch im vergangenen Jahr wieder deutlich über der Benchmark. Dies belegt zudem die nachhaltige Werthaltigkeit des gesamten Portfolios.

Der Fonds hat sich das Ziel gesetzt, jährlich ausgewählte Immobilien des Portfolios (5-10 %) zu verkaufen. In den kommenden Geschäftsjahren wird der Fonds sich auf die Veräußerung von kleineren Immobilien konzentrieren, weil diese einen relativ großen Kostenfaktor mit tragen, auch infolge der quartalsweise zu erfolgenden Bewertung von zwei unabhängigen externen Bewertern. Der Fonds wird in den heutigen Zielmärkten weiterhin ankaufen und wir erwarten auch Polen als Land zu erschließen.

Wertsteigernde Maßnahmen

Berlin Steglitz

In dem Objekt Berlin Steglitz wird ein intensives nachhaltiges Investmentprogramm durchgeführt. Es handelt sich um Maßnahmen an dem Gebäude, wie z.B. Wärmedämmung auf der Fassade, in den Wohnungen sowie in den Mietergärten. Das gesamte Investment Volumen für 2015 beträgt 4,7 Mio. EUR.

Nachhaltigkeit

Bouwfonds Investment Management hat im Zuge des im Dezember 2013 verabschiedeten Business Plan *Corporate Social Responsibility (CSR)* weitere Fortschritte im Management dieser Aufgaben erreicht. Neben der Arbeit des Sustainability Committees wird Nachhaltigkeit innerhalb der Business Unit „Wohnen“ mittlerweile auf eine breite Basis gestellt.

Des Weiteren sind die Verwalter nunmehr vollumfänglich in die Erfassung der Verbrauchsdaten eingebunden. Der BERF hat wie angekündigt auch 2014 wieder an der GRESB Umfrage teilgenommen und hat durch die enge Zusammenarbeit mit den Verwaltern die Abdeckung der Datenerfassung erweitern können. Das L.O.G.-model 2.0 ist in der Anwendung als Nachhaltigkeits-Check im Ankaufprozess.

Entsprechend den professionellen Anforderungen berichtet der BERF dieses Jahr in Übereinstimmung mit dem internationalen Standard der INREV Global Reporting Initiative.

Gesamter Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen in kwh / Jahr

Gesamter Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen	2014	2013	2012
Deutschland	825.930	905.863	588.281
Niederlande	971.614	801.031	475.469
Frankreich	9.860	94.351	65.697
Schweden	512.268	446.673	431.523
Dänemark	271.589	272.396	215.513
Gesamt (kwh/Jahr)	2.591.261	2.520.314	1.776.482
Abdeckung (in m ² vermietbarer Fläche)	336.653 von 395.537 m ²	320.111 von 375.275 m ²	216.806 von 322.209 m ²

Bemerkungen: Da der Stromverbrauch in den meisten EU-Ländern durch Unterzähler erfasst wird, ist der Gesamtstromverbrauch eines Objektes nur schwer zu identifizieren. Daher zeigt die Tabelle alle bekannten Stromverbräuche der Gemeinschaftsflächen der Objekte in der Bewirtschaftung. Die dazugehörigen Fläche in m² ist stets unbekannt. Daher wird als Orientierung die gesamte vermietbare Fläche der Objekte angegeben.

Flächenbereinigter Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen in kwh/Jahr

Flächenbereinigter Stromverbrauch der Gemeinschaftsfläche	% Änderung 2013 bis 2014	2014	2013
Deutschland	-2,1 %	734.730	750.813
Niederlande	-1,5 %	788.731	801.031
Frankreich		n.v.	n.v.
Schweden	14,7 %	512.268	446.673
Dänemark	-0,3 %	271.589	272.396
Gesamt (kwh/Jahr)	1,6 %	2.307.318	2.270.913
Abdeckung (in m ² vermietbarer Fläche und Anzahl Objekte)	298.368 m ² von 386.223m ² (52 von 72 Objekten)		

Bemerkungen: Um eine möglichst genaue Indikation über die Datenabdeckung zu geben, wird hier auch die Anzahl der Objekte genannt, für die die Verbräuche in beiden Jahren vorliegen.

Gesamter Energieverbrauch für Öl, Fernwärme und Strom in kwh / Jahr

Gesamter Energieverbrauch für Öl, Fernwärme und Strom	2014	2013	2012
Deutschland	16.838.612	20.965.561	10.609.709
Niederlande	N/A	N/A	N/A
Frankreich	2.487.554	2.982.607	1.308.552
Schweden	2.677.932	2.809.807	2.872.180
Dänemark	2.689.237	2.806.875	1.056.650
Gesamt (kwh/Jahr)	24.693.335	29.564.851	15.847.091
Abdeckung (in m ² vermietbarer Fläche)	239.369 von 395.537 m ²	353.868 von 375.275 m ²	152.313 von 322.209 m ²

Bemerkungen: Die Daten in dieser Tabelle zeigen die Menge an Öl (Erdgas), Fernwärme und Strom (in den skandinavischen Ländern), die zu Heizzwecken aufgewendet wurden. In den Niederlanden sind auf

Grund der Unterzählererfassung keine Angaben möglich. Die Zahlen decken sowohl Gemeinschafts- als auch Mietflächen ab. Einige Daten wurden in m³ erhoben, weshalb diese mit 1m³ = 9,769 kwh umgerechnet wurden.

Flächenbereinigter Energieverbrauch für Öl, Fernwärme und Strom in kwh / Jahr

Flächenbereinigter Energieverbrauch für Öl, Fernwärme und Strom	% Änderung 2013 bis 2014	2014	2013
Deutschland	-16 %	15.986.647	19.023.665
Niederlande		N/A	N/A
Frankreich	-16,6 %	2.487.554	2.982.607
Schweden	-4,7 %	2.677.932	2.809.807
Dänemark	-11,8 %	2.475.237	2.806.875
Gesamt (kwh/Jahr)	-14,5 %	23.627.370	27.622.955
Abdeckung (in m ² vermietbarer Fläche und Anzahl Objekte)	227.286 m ² von 386.223m ² (46 von 72 Objekten)		

Bemerkungen: Um eine möglichst genaue Indikation über die Datenabdeckung zu geben, wird hier auch die Anzahl der Objekte genannt, für die die Verbräuche in beiden Jahren vorliegen.

Gesamter Wasserverbrauch in m³ / Jahr

Gesamter Wasserverbrauch	2014	2013	2012
Deutschland	232.081	191.013	167.721
Niederlande	6.399	N/A	N/A
Frankreich	43.160	43.485	23.392
Schweden	39.209	41.402	40.347
Dänemark	33.128	24.543	7.131
Gesamt (m³/Jahr)	353.977	300.443	238.591
Abdeckung (in m ² vermietbarer Fläche)	254.342 von 395.537 m ²	241.226 von 375.275 m ²	190.798 von 322.209 m ²

Bemerkungen: Die Daten in dieser Tabelle zeigen die Menge an Wasser, das in den Objekten verbraucht wurde. Die Zahlen decken sowohl Gemeinschafts- als auch Mietflächen ab. Für einige Objekte konnte der Verbrauch nur für die Gemeinschaftsflächen ermittelt werden, insbesondere in den Niederlanden. Da diese Werte nicht vergleichbar sind, wurde darauf verzichtet, sie zu verwenden.

Flächenbereinigter Wasserverbrauch in m³ / Jahr

Flächenbereinigter Energieverbrauch für Öl, Fernwärme und Strom	% Änderung 2013 bis 2014	2014	2013
Deutschland	3,5 %	183.966	177.739
Niederlande		N/A	N/A
Frankreich	-0,7 %	43.160	43.485
Schweden	3,9 %	39.209	37.747
Dänemark	23,8 %	30.374	24.543
Gesamt (m³/Jahr)	4,7 %	296.709	283.514
Abdeckung (in m ² vermietbarer Fläche und Anzahl Objekte)	228.835 m ² von 386.223m ² (47 von 72 Objekten)		

Bemerkungen: Um eine möglichst genaue Indikation über die Datenabdeckung zu geben, wird hier auch die Anzahl der Objekte genannt, für die die Verbräuche in beiden Jahren vorliegen.

Von den Neuakquisitionen aus 2014 in Deutschland verfügt lediglich das Objekt in Münster über ein niedriges Nachhaltigkeitsniveau. Dies spiegelt sich in einem Ergebnis von nur 2,8 Punkten im LOG-Model wider. Die anderen Objekte sind schon durch die Erfüllung des Neubaustandards gut im Ranking. Auch sind Modernisierungen wie bei dem Studentenwohnheim in Göttingen in der Bilanz, durch den Erhalt und die Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz (LOG 3,2 Punkte), günstig. Gleiches gilt für die beiden neuen Objekte in den Niederlanden: Sigma in Den Haag erfüllt Neubaustandard (LOG 3,2 Punkte) und das Objekt in Rotterdam ist auch eine Weiterverwendung von bestehender Bausubstanz. Zudem ist es durch die nachhaltige urbane Dichte sowie die zentrale Lage ein hervorragendes nachhaltiges Objekt.

In der Gesamteinschätzung haben die baulichen Maßnahmen und die Neuakquisitionen den Nachhaltigkeitsstatus des Portfolios in 2014 nicht nennenswert verändert. Für 2015 wird durch die baulichen Investitionen in der Gelieustraße in Berlin Steglitz eine bedeutende Verbesserung erwartet.

Performance und Liquidität

Die Gesamtrendite des Geschäftsjahres 2014/2015 beträgt 4,5 % (gemäß BVI-Methode) und ist somit höher als die Gesamtrendite von 3,9 % des vorherigen

Geschäftsjahres (vgl. Seite 24ff *Übersicht Renditen, Bewertung und Vermietung*). Damit entspricht die Gesamrendite der vom Fondsmanagement in dessen Ausblick für das Geschäftsjahr festgelegten Budgetgrenze von 4,0 - 5,0 %.

Die Hauptursache für diesen Fortschritt der Gesamrendite ist vor allem das höhere Bewertungsergebnis des Immobilienportfolios in diesem Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr. Die neue Vermietersteuer für regulierte Wohnungen in den Niederlanden hat im Vorjahr die Bewertungsergebnisse und damit die BVI Performance auf Fondsebene mit 0,5 % negativ beeinflusst. Die Verkehrswerte der Immobilien hatten sich dieses Geschäftsjahr gemäß den Erwartungen des Fondsmanagements entwickelt und entsprechen dem budgetierten Ergebnis.

Die hohe Liquidität des Fonds während des Geschäftsjahres und der niedrige Zinssatz auf Bankguthaben hatten eine negative Auswirkung auf das Ergebnis der direkten Rendite.

Die Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten sind etwas niedriger als im Vorjahr, weil auf Fondsebene dieses Geschäftsjahr kaum Darlehen abgeschlossen wurden. Auf der anderen Seite sind die Fondskosten ein wenig höher als erwartet, da die Sachverständigen- und Prüfungskosten etwas gestiegen sind.

Performance-/Attributions-Analyse für das Geschäftsjahr 2014/2015 (nach BVI)

Cashflowrendite - Bestandsportfolio	4,2 %
Zinseinkünfte	0,1 %
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-1,3 %
Fremdwährung	0,0 %
Wertsteigerung	<u>1,6 %</u>
BVI performance 2014/15	<u>4,5 %</u>

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind bis zum Stichtag sieben dänische und vier schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 118 Mio. EUR (654 Mio. DKK, 280 Mio. SEK) abgeschlossen worden.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es innerhalb des Fondsteams keine personellen Veränderungen.

Ausblick

Das Fondsmanagement erwartet für das kommende Geschäftsjahr 2015/2016 eine stabile Gesamrendite, die sich zwischen 3,5 % und 4,5 % bewegen wird. Die Renditeanforderungen des Fonds machen es durch die Folgen des „quantitative easing“ auf die Ankaufsrenditen in zunehmendem Maße schwierig, geeignete Objekte zu akquirieren, wodurch das Wachstum geringer als in den letzten Jahren ausfallen wird.

Xavier Jongen
(delegierter Portfolio Manager, Bouwfonds European Residential)

Bernhard Fachtner
(Vorstand Catella AG)

Henrik Fillibeck
(Vorstand Catella AG)

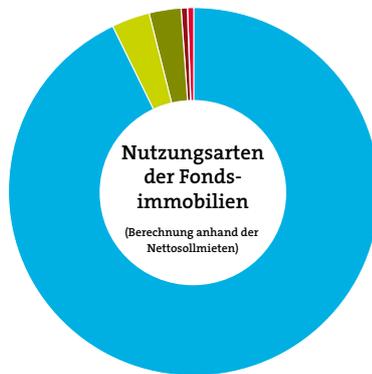
Jürgen Werner
(Vorstand Catella AG)



Tätigkeitsbericht



- Deutschland (48,6 %)
- Niederlande (20,3 %)
- Dänemark (14,8 %)
- Frankreich (10,7 %)
- Schweden (5,6 %)



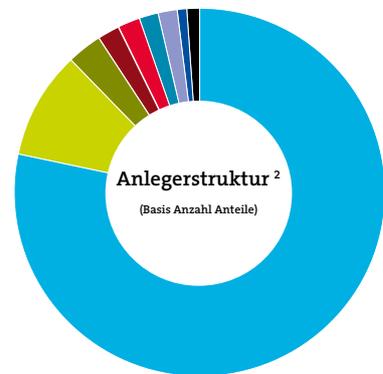
- Wohnen (92,8 %)
- Gewerbe (3,4 %)
- Parken (2,7 %)
- Büro (0,7 %)
- Andere (0,4 %)



- 0 <= 10 Mio. EUR (35,7 %)
- 10 <= 25 Mio. EUR (42,9 %)
- 25 <= 50 Mio. EUR (21,4 %)



- <= 5 Jahre (19,9 %)
- 5 <= 10 Jahre (19,3 %)
- 10 <= 20 Jahre (16,1 %)
- 20 <= 80 Jahre (44,7 %)



- Kreditinstitute (78,5 %)
- Altersvorsorgeeinrichtungen (9,5 %)
- Vermögensverwalter (2,9 %)
- Dachfonds (2,0 %)
- Unternehmen (1,9 %)
- Private Organisationen (1,7 %)
- Vermögende Privatpersonen (1,6 %)
- Versicherungen (1,0 %)
- Sonstige Anlegergruppe (0,9 %)

¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

² Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 126.565 TEUR und werden auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität sind zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 12.274 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.046 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 1.601 TEUR, für Rückstellungen 164 TEUR sowie 23.276 TEUR für

die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 12.215 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen bestehen in Höhe von 34.340 TEUR für die französischen Objekte in Gex 3.262 TEUR und Bordeaux 2.267 TEUR, sowie für die niederländischen Objekte Hofwijkstraat 23.593 TEUR und Admiraliteitskade 5.219 TEUR. Verpflichtungen für bereits beurkundete Verträge und noch zu beurkundende Verträge bestehen zum Stichtag nicht.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	118.205	14,4	40.894	5,0
NOK	0	0,0	0	0,0
SEK	0	0,0	14.083	1,7
DKK	0	0,0	31.435	3,8
GESAMT	118.205	14,4	86.412	10,5

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) in %
NOK	55	0,0
SEK	4.453	0,6
DKK	8.748	1,1
GESAMT	13.256	1,7

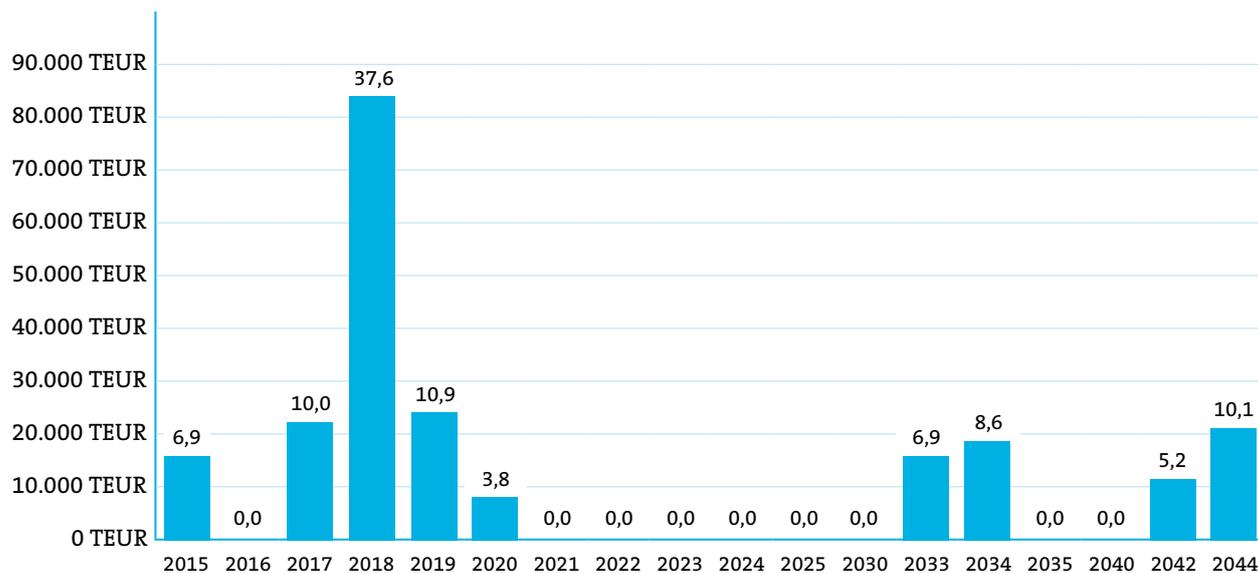
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	19.864	9,7
1 bis 2 Jahre	3.534	1,7
2 bis 5 Jahre	110.405	54,0
5 bis 10 Jahre	39.235	19,2
über 10 Jahre	31.580	15,4
GESAMT	204.617	100,0

Tätigkeitsbericht

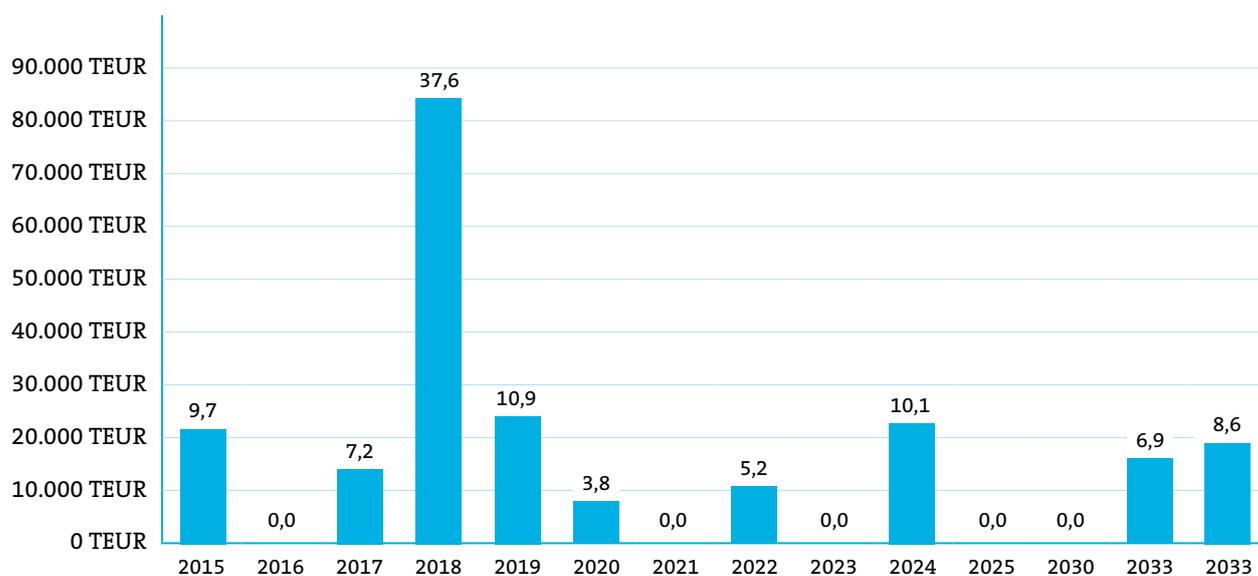
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 204.617 TEUR.



Bericht des Fondsmanagements

Personal und Organisation

Ab 01.01.2015 hat Dr. Andreas Kneip das Mandat als Vorstand der Catella Real Estate AG niedergelegt und ist in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt.

Im Mai 2015 ergaben sich außerdem Änderungen der Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Dr. Andreas Kneip fungiert ab Mai 2015 als Aufsichtsratsvorsitzender, Knut Pedersen als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Josef Brandhuber und Bernd Schöffel treten als neue Mitglieder des Aufsichtsrates ein, während Heimo Leopold und Paul Vismans ausgeschieden sind.

München, im Juli 2015

Catella Real Estate AG

B. Fachtner
Vorstand

H. Fillibeck
Vorstand

J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt							
I. Immobilien										
Bruttoertrag ²	6,3	6,3	4,9	6,3	6,7	6,1	6,3	7,0	6,2	6,2
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,4	-1,4	-0,8	-2,2	-3,2	-1,4	-2,5	-2,9	-2,0	-1,7
Nettoertrag ²	5,0	5,0	4,1	4,2	3,5	4,7	3,9	4,2	4,2	4,5
Wertänderungen ²	1,5	1,5	1,7	-0,8	1,6	0,4	21,3	1,1	0,9	1,1
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,2	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	6,5	6,5	5,8	3,0	5,1	4,7	25,2	5,4	4,9	5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	8,5	8,5	5,8	3,1	5,0	4,7	25,2	6,4	5,2	6,3
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	-3,0	-0,7	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung³	8,5	8,5	10,4	3,2	5,0	4,7	22,2	5,6	5,1	6,3
II. Liquidität⁴	0,4	0,4	0,0	0,1	0,0	12,7	0,2	0,0	2,7	0,8
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵										5,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										4,5
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR ⁶)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	302.212	302.212	0	0	0	0	0	0	0	302.212
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	58.087	103.504	79.622	158.460	6.743	46.033	452.450	452.450
Immobilien gesamt	302.212	302.212	58.087	103.504	79.622	158.460	6.743	46.033	452.450	754.662
Liquidität	123.047	123.047	1.498	8.112	4.967	4.881	1.200	2.680	23.338	146.384
Kreditvolumen	114.754	114.754	41.209	23.594	0	0	0	17.410	82.213	196.968
Fondsvolumen (netto)										727.490

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2014 bis 30.04.2015.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2014 bis 30.04.2015.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2014 bis 30.04.2015.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2014 bis 30.04.2015.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.04.2014 bis 30.04.2015).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ¹	338.985	338.985	58.870	121.447	87.511	166.038	0	46.257	480.123	819.108
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	18.494	18.494	2.938	6.220	6.476	9.787	0	3.176	28.597	47.091
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	8.103	8.103	1.167	2.322	3.470	2.595	0	128	9.681	17.784
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	763	763	763
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	130	130	0	598	130	1.265	0	409	2.402	2.532
Sonstige negative Wertänderungen	3.369	3.369	190	2.554	2.095	775	0	0	5.614	8.983
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	0	0	0	395	0	500	0	0	895	895
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	7.973	7.973	1.167	1.724	3.340	1.330	0	-281	7.279	15.252
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3.369	-3.369	-190	-2.949	-2.095	-1.275	0	763	-5.746	-9.115

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ² in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,6	0,6	0,0	0,9	0,9	1,1	0,0	0,0	0,8	0,7
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,0	4,0	0,0	0,0	0,0	2,5	8,6	17,6	2,9	3,4
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag 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	91,2	91,2	93,1	98,4	97,7	93,0	91,40	80,8	93,8	92,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,7	3,7	6,9	0,2	0,1	3,3	0,0	1,4	2,1	2,7
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,5	0,0	0,5	1,3	0,1	0,0	0,2	0,4	0,4
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,3	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,3	1,3	0,6	0,1	7,0	2,3	9,0	0,0	2,3	2,0
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	1,1	0,1	0,0	1,1	0,0	0,1	0,5	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,1	98,1	98,3	99,8	93,0	95,9	91,0	99,9	96,9	97,3

¹ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

² Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

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 Spalte „unbefristet“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2015 bis 2028.





Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2015	30.04.2014	30.04.2013	30.04.2012
Immobilien	338.985	286.720	252.840	238.844
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	179.081	153.089	116.300	96.771
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	126.565	94.439	86.941	29.878
Sonstige Vermögensgegenstände	265.774	258.365	172.139	123.920
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	134.289	131.912	123.025	122.345

Fondsvermögen	776.116	660.701	505.195	367.068
Anzahl umlaufende Anteile	68.460.170	58.976.826	45.605.434	33.717.156
Anteilwert (EUR)	11,34	11,20	11,08	10,89
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,34	0,35	0,30	0,29
Tag der Ausschüttung	03.08.2015	01.08.2014	01.08.2013	01.08.2012

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2014/2015	Berichtszeitraum 2013/2014	Berichtszeitraum 2012/2013	Berichtszeitraum 2011/2012
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	6,2	6,3	6,3	6,7
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,7	-1,7	-1,6	-1,9
Nettoertrag ²	4,5	4,6	4,7	4,8
Wertänderungen ²	1,1	0,9	1,6	3,1
Ausländische Ertragssteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	-0,1	0,0	-0,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	5,5	5,5	6,2	7,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand in Währung ³	6,3	6,4	7,6	9,9
Gesamtergebnis in Währung³	6,3	6,4	7,6	9,9
Währungsänderungen³	-0,1	-0,1	-0,2	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	6,3	6,2	7,4	9,9
II. Liquidität⁴				
	0,8	0,6	0,7	1,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁵	4,5	3,9	4,5	6,7

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2014 bis 30.04.2015.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2014 bis 30.4.2015.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2014 bis 30.04.2015.

⁵ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		660.700.950,48
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-20.641.889,10
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-1.317.141,70
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		104.637.258,05
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	106.973.424,19	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-2.336.166,14	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		1.070.754,86
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.307.478,08
davon bei Immobilien	-1.414.553,48	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-892.924,60	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		33.973.407,09
davon nicht realisierte Gewinne	15.175.324,38	
davon nicht realisierte Verluste	-1.326.190,12	
davon Währungskursveränderungen	-1.303.798,68	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		776.115.861,60

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Sondervermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der *Verwendungsrechnung* unter III.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Vorjahresberichtes und dem Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3

KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

In dem Anteilpreis sind die **aufgelaufenen Erträge pro Anteil** mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Diese werden in der *Entwicklungsrechnung* in einem separaten Posten ausgewiesen.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist der *Ertrags- und Aufwandsrechnung* zu entnehmen.

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus der Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.



Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	261.680.000,00	39,91
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	77.305.000,00	3,76
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	338.985.000,00	43,68
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(53.564.038,24)	179.081.384,06	23,07
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(35.564.038,24)	179.081.384,06	23,07
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(992.545,65)	126.565.293,48	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(992.545,65)	126.565.293,48	16,31
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.215.050,00	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(76.465.433,61)	231.098.433,61	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(424.309,68)	2.135.747,71	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.364.110,20	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.356.716,74)	6.399.644,68	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(226.707,49)	1.560.628,44	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(79.473.167,52)	265.773.614,64	34,24
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(134.029.751,41)	910.405.292,18	117,30

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	118.204.751,21	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(13.226,06)	2.046.036,70	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.273.758,52	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(606.135,72)	1.600.780,05	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(619.361,78)	134.125.326,48	17,28
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	164.104,10	0,02
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(619.361,78)	134.289.430,58	17,30
C. Fondsvermögen		776.115.861,60	100,00
Anteilwert (EUR)		11,34	
Umlaufende Anteile (Stück)		68.460.170	

Devisenkurse per 29.04.2015

Dänische Kronen 1 EUR = 7,46203 DKK

Norwegische Kronen 1 EUR = 8,38837 NOK

Schwedische Kronen 1 EUR = 9,24856 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG am 29.04.2014 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2015 weist der Bouwfonds European Residential das Netto-Fondsvermögen von 776.116 TEUR aus. Bei 68.460.170 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 11,34 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 9.696.191 Anteile ausgegeben und 212.847 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss einschließlich Ertrags-/Aufwandsausgleich von 105.708 TEUR¹ entspricht.

32 direkt gehaltene Objekte und 43 indirekt über 44 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.04.2015 zum Portfolio des Bouwfonds European Residential. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 338.985 TEUR. Es setzt sich aus 25 Wohnimmobilien und sieben gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Geschäftsjahr wurden drei Immobilien – in Göttingen, Dresden und Münster – erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 44 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, dänischen und luxemburgischen Immobilien-Gesellschaften.

Alle dänischen und französischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l gehalten.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde dem Portfolio des Bouwfonds European Residential die Mehrheitsbeteiligung an zwei deutschen Immobilien-Gesellschaften hinzugefügt.

Die bereits im Vorjahr gegründete Beteiligungen BERF 13 GmbH & Co KG und BERF 14 GmbH & Co. KG haben jeweils ein Grundstück in den Niederlanden erworben. Auf beiden Grundstücken werden neue Immobilien gebaut. Die neu erworbenen Immobilien werden ausschließlich über die Beteiligungen an einer deutschen Personengesellschaft (GmbH & Co KG) mit der bereits bestehenden BERF Verwaltungs GmbH als Komplementär gehalten, analog der bereits bestehenden Strukturen der niederländischen Investitionen des Fonds.

Außerdem wurde im März 2015 durch die im Vorjahr gegründete Beteiligung BF BER Denmark 13 K/S eine Immobilie in Dänemark, Edvard Thomsens Vej 7 a-c, Kopenhagen, erworben. Analog allen dänischen Gesellschaften wird diese Beteiligung von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l gehalten.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 126.565 TEUR (Stand 30.04.2014: 94.439 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 38.806 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 12.274 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.046 TEUR sowie 23.276 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 12.215 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen bestehen in Höhe von 34.341 TEUR für die französischen Objekte in Gex 3.262 TEUR und Bordeaux 2.267 TEUR, für das niederländische Objekte in Haag

¹ Im Zeitraum vom 1.5.2013 bis 30.4.2014 wurden 13.444.792 Anteile ausgegeben und 73.400 Anteile zurückgenommen.

„Sigma“ 23.593 TEUR und in Rotterdam, „The Admiraliteit II“ 5.219 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 265.774 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (12.215 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 849 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 11.366 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (231.098 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 2.136 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französische Immobilien-Gesellschaften (936 TEUR), die schwedische Immobilien-Gesellschaften (96 TEUR), die deutsche Immobilien-Gesellschaften (669 TEUR) und die dänische Immobilien-Gesellschaften (329 TEUR) sowie aus Bankzinsen (106 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 12.364 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.400 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.307 TEUR.

Andere Forderungen in Höhe von insgesamt 1.561 TEUR beinhalten vor allem Forderungen aus Devisentermingeschäften (227 TEUR), Forderungen aus Ausschüttungen der BERF II und III GmbH & Co. KG (1.059 TEUR) und sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung, vorausbezahlte Erbpachtzahlungen und Forderungen an das Finanzamt (gesamt 275 TEUR).

Schulden

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 134.125 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 118.205 TEUR zur Finanzierung der Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Karben, Mannheim, Stuttgart, Meerbusch, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf, Bonn und Karlsruhe ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 2.046 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Dresden (988 TEUR), Göttingen (349 TEUR), Münster (210 TEUR), Bonn (181 TEUR), Leipzig (106 TEUR), Aachen (99 TEUR), München (66 TEUR) und Karlsruhe (16 TEUR). Es bestehen außerdem geringfügige Verbindlichkeiten aus den Erwerben der Immobiliengesellschaften in Deutschland (Objekte in Niederlande) und Dänemark.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 12.274 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (11.556 TEUR), Vorauszahlungen auf Mieten (519 TEUR) und Mietkautionen (199 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.601 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 496 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 486 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 301 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 29 TEUR, Verbindlichkeiten aus den Verkaufsnebenkosten für Beteiligungsgesellschaft in Norwegen von 63 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 225 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 149 TEUR gebildet.

Die Rückstellungen für Instandhaltungen aus dem Vorjahr in Höhe von 15 TEUR wurden für die geplanten Maßnahmen beibehalten.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	G/W	21,3 B 44,6 G/H 32,5 W 1,5 K 0,1 A
2		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main Voltastraße 63-65	W	1,1 G/H 91,7 W 6,9 K 0,1 A
3		Wilstorf DE – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2A-11, Schneverdingerweg 1, 3	W, E	99,3 W 0,1 K 0,7 A
4		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	91,3 W 6,2 K 2,5 A
5		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	G/W	8,2 G/H 89,3 W 2,5 K
6		Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	93,4 W 6,5 K 0,1 A
7		Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	94,7 W 5,3 K
8		Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	95,4 W 4,6 K
9		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100,0 W
10		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	94,6 W 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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2008	58	2003 2011	3.375	1.326	1.197	A, F, PA
04/2008	73	2008	4.698	101	9.847	F, G, PA
11/2008	43	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	36	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	53	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	66	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	59	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	56	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	63	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	56	1991	1.956	-	2.140	A, G

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
11		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	96,1 W 3,9 K
12		Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	100,0 W
13		Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	100,0 W
14		John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	2,5 B 23,4 G/H 69,8 W 4,3 K
15		Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1A-C	W, E	93,8 W 3,2 K 3,0 A
16		Josephsburgstr. DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	G/W	4,5 B 6,0 G/H 84,0 W 4,6 K 0,9 A
17		Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	29,5 G/H 63,9 W 6,5 K 0,1 A
18		Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	23,2 G/H 71,2 W 5,6 K
19		DE – 91052 Erlangen, Artilleriestr. 15, 17, 40; V-d-Tann-Str. 1, 3, 5; Drausnickstr. 16,18, 52, 54 DE – 91058 Erlangen, Liegnitzer Str. 6-14 (gerade); Schwedlerstr. 27-43; Noetherstr. 63-69 DE – 91056 Erlangen, Georg-Krauß-Str. 2, 4, 6, 8; Schallershofer Str. 44, 44A, 46, 46A-B	W	96,0 W 3,0 K 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
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2010	47	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	51	1936 1994-1996	3.086	-	2.802	A, F, PA
08/2010	51	1936 1995-1996	8.063	66	5.799/ 5.751	A, F
09/2010	62	1997	1.838	1.221	4.561	F, G, PA
06/2010 ⁶ 09/2010 ⁷	54	1961/2002 Teil, 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011	19.861	-	10.976	A, G, PA, AA
09/2010	48	1983	4.329	660/1.207	4.988	A, G, PA
09/2010	36	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.730	4.103	A, F, G, PA
09/2010	75	2010	1.439	328	1.628	A, F, G, PA
01/2011	33	1960/1961/1987 1965/1983, 1994 1977 – 1983/1994/1997 1939/1990, 1980/1996, 2006 1926/1927/1980 1931/1980/1996	33.739	-	25.000/ 24.589	A, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenwertes.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁶ 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 01.06.2010.

⁷ Für die Immobilien „Reeseberg 119“, „Am Weinberg 1, 1a-c“, DE – 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 01.09.2010.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
20		Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	94,4 W 5,6 K 0,1 A
21		Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,2 W 6,5 K 0,2 A
22		Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275	W	92,1 W 7,9 K
23		Ernsthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart Ernsthaldenstr. 43-49	G/W	5,7 G/H 92,5 W 1,7 K
24		Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Str. 8-18	W	95,4 W 4,6 K
25		Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	94,8 W 5,2 K
26		Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe Nancystraße 22	W	99,5 W 0,5 K
27		Anhalter Str. DE – 04129 Leipzig Anhalter Straße 19, 23, 21 (Bauobjekt), Heinickestraße 21, 23, 27; Görlitzerstraße	W	100,0 W
28		Coppistraße DE – 04157 Leipzig Coppistraße 63	W	22,5 G/H 77,5 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
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
02/2011	71	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	51	1985	5.381	-	8.862	A, F, G, PA
02/2011	50	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	67	2011	7.802	871	7.852/ 7.966	A, E, PA
04/2012	60	1995	5.614	-	7.731	A, G, PA
11/2012	78	2013	2.290	-	3.306/ 3.036	F, G, PA
06/2013	68	2013	2.338	-	3.717	A, F, PA
12/2013	49/50	1930/2000/2009/2012	3.860 ⁶	-	4.552	A
12/2013	49	1900/2000/2008	380	139	652	-

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁶ Inklusiv des zum 01.06.2014 fertiggestellten und übernommenen Bauteil Anhalterstraße 21 – gesamt 600 m²

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
29		Haarener Gracht DE – 52080 Aachen Haarener Gracht 7, 7A, 7B	W/ G/W	3,2 G/H 95,5 W 1,1 K 0,2 A
30		Göttingen DE – 37075 Göttingen Goßlerstr. 75, 77	W	98,4 W 1,6 K
31		Dresden DE – 01187 Dresden Münchner Str. 14	W	91,0 W 5,7 G/H 1,7 B 1,4 K 0,1 A
32		Münster DE – 48157 Münster Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kempenweg 2-12	W	94,3 W 2,5 G/H 3,2 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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2014	49	1994	4.600/ 4.601	397	4.511	A, G, PA
11/2014	55	1962/2012/2013	2.934	-	3.936/ 3.932	A, G, PA
01/2015	59	2014	3.770	250	4.893	F, G, PA
03/2015	50	1964	34.618	242	18.105	A, F, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
33	-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 36 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-
34	 "The Hague" NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.993 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.860 TEUR	W, E
35	 Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.993 TEUR Gesellschafterdarlehen: 16.605 TEUR	W, E
36	 Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voiron, Allee des Colibris 8	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 10.300 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W
37	 Toulouse FR – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 7.648 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W
38	 Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,85 % Gesellschaftskapital: 582 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W
39	 Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,84 % Gesellschaftskapital: - Gesellschafterdarlehen: -	W
40	-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 63.572 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-
41	 Place du Quebec FR – 34000 Montpellier- Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.340 TEUR 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
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
-	06/2010	-	-	-	-	-	-
95,6 W 4,4 K	06/2010 ⁷	61	1996	2.980	-	5.008	A, E, PA
96,9 W 3,1 K	06/2010 ⁷	62	1997	5.687	-	16.350	A, PA
96,3 W 0,7 K 3,0 A	07/2010	75	2010	2.428	-	2.751/ 2.754	A, G, PA
97,8 W 2,2 A	10/2010	35	1990 2001 2003 2013	18.363	-	9.716	A
93,0 W 7,0 K	03/2011	72	2007	11.088	-	11.638/ 11.684	F, PA
93,2 W 6,8 K	03/2011	73	2008	12.239	89	14.506	F, G, PA
-	04/2011	-	-	-	-	-	-
84,1 W 15,5 B 2,4 A	04/2011	57	1992	1.121	312/392	2.717/ 2.637	F, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ 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.

⁸ Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an den Gesellschaften BERF France 1 SCI, BERF France 2 SCI, BERF France III SCI, BERF France 4 SNC, BERF 05 France SNC und BERF France 06 SNC beteiligt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung ^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
42		Rotterdam NL – 3011 Rotterdam Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 und Burgemeester van Walsumweg 2	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.218 TEUR Gesellschafterdarlehen: 28.350 TEUR	W, E
43		Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.218 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.725 TEUR	W, E
44		Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 3.534 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W
45		Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 10.986 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.824 TEUR	W
46		„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex Rue de Parozet/ Rue de la Foret de Disse	BERF France 1 SCI ⁹ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.300 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.665 TEUR	GB
47		Romeostraat NL – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.922 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.278 TEUR	W
48		Weena NL – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 4.143 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.425 TEUR	W
49		Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.774 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.633 TEUR	W
50		Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges Boulevard Jean Jacques Bosc	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 3.492 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.314 TEUR	GB

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	Anderer
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

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
1,9 B 8,5 G/H 81,8 W 7,8 K	03/2012	54	1989 2008	6.110	1.729	21.928/ 21.924	A, F, G, PA
100,0 W	03/2012	50	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
100,0 W	03/2012 (Gesellschaft) 07/2012 (Objekt)	59	2014	746/ 2.183	-	2.183	F, PA
100,0 W	08/2012	38	1992/ 1993	8.749	-	9.964/ 10.080	A, G, K, PA
-	12/2012	80	2013-2015	3.842	-	4.559	A, G, PA
100,0 W	06/2013	60	1994	3.028	-	4.587	A, E, PA
98,2 W 1,8 A	06/2013	55	1989/ 2002/ 2003	689	-	11.787	F, PA
91,4 W 5,6 G/H 3,0 K	06/2013	60	1995	1.876	300	7.546	F, PA
-	07/2013 ¹⁰	60	2014-2015	3.833/ 3.834	-	3.833/ 3.834	F, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

⁸ Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: Rotterdam und Leiden.

⁹ Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an den Gesellschaften BERF France 1 SCI, BERF France 2 SCI, BERF France III SCI, BERF France 4 SNC, BERF 05 France SNC und BERF France 06 SNC beteiligt.

¹⁰ Das Objekt Boulevard Jean Jacques Bosc wurde am 29.01.2014 angekauft und befindet sich zur Zeit im Bau.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
51		Griffeweg NL – 9723 Groningen Griffeweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.707 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.640 TEUR	G/W
52		Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.866 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.165 TEUR	W
53		Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden Nova Zemba kade 1 -33	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.790 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.868 TEUR	W
54		Zonedauw NL – 3353 Papendrecht Zonedauw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.689 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.915 TEUR	W
55		Mallemlolen NL – 2585 Den Haag Mallemlolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.217 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.712 TEUR	W
56		Hofwijckstraat ⁸ NL – 2515RN Den Haag Hofwijckstraat 53, Stationsplein	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.439 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	GB, E
57		Admiraliteitskade ¹⁰ NL – 3063 ED Rotterdam Admiraliteitskade 50	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.527 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	GB

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	Anderer
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

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
17,4 B 74,7 W 7,9 K	10/2013	66	2001	1.152	580	2.617	A, E, PA
100,0 W	10/2013	59	1994	1.020	-	3.655	E, PA
96,7 W 3,3 A	10/2013	61	1996	1.487	-	3.197	PA
100,0 W	10/2013	63	1998	3.120	-	6.068	E, PA
96,7 W 3,3 K	10/2013	48	1983/ 2010/ 2012	874	-	2.244	A, PA
-	06/2014	70	2016	3.303 ⁹	1.407 ⁹	17.720 ⁹	A, G, PA ⁹
-	11/2014	60/59	1985- 1989	1.486 ⁹	-	6.670/ 6.691 ⁹	F, PA ⁹

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

⁸ Die Gesellschaft BERF 14 GmbH & Co. KG wurde am 11.03.2014 gegründet. Das Objekt wurde am 03.06.2014 angekauft und befindet sich derzeit im Bau.

⁹ Das Objekt befindet sich im Bau. Die Angaben entsprechen demzufolge voraussichtlichen Werten.

¹⁰ Die Gesellschaft BERF 13 GmbH & Co. KG wurde am 10.06.2014 gegründet. Das Objekt wurde am 07.11.2014 angekauft und befindet sich derzeit im Bau.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
58		Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta Järingegränd 2-8	BF BER Sweden 01 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 724 TSEK Gesellschafterdarlehen: 36.000 TSEK	W, E
59		-	BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 70 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	-
60		Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna Centrumpassagen 8-12, Mörbyvägen 18-26 und Tuna Torg 19, 19A, 21-25	KB BFBER Sweden 06, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.472 TSEK Gesellschafterdarlehen: 21.250 TSEK	G/W
61		Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 10A-G, 12A-H, 14A-K und 16A-K	BFBER Sweden 03 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 771 TSEK Gesellschafterdarlehen: 13.250 TSEK	W, E
62		Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 406 TSEK Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W
63		Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 406 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
64		Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 406 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
65		Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvägen 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 406 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W, E
65		Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.616 TSEK Gesellschafterdarlehen: 2.500 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
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
15,3 G/H 83,1 W 0,8 K 0,8 A	02/2010	51	2006	2.207	-	3.342	F, PA
-	08/2010	-	-	-	-	-	-
47,3 G/H 51,7 W 1,0 K	08/2010	46	1991 1997 2008	4.679	2.657/ 2.659	3.414	F, G, PA
96,8 W 3,0 K 0,2 A	08/2010	52	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA
100,0 W	08/2010	45	2000	2.296	-	1.096	-
100,0 W	08/2010	35	2000	1.936	-	363	-
100,0 W	08/2010	45	2000	1.355	-	560	A
95,7 W 4,3 K	08/2010	50	2005	1.191	-	926	A, G, PA
99,0 W 1,0 K	08/2010	50	2005	1.999	-	1.696	A, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

⁸ Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
67		Kaggen 2 SE – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 785 TSEK Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	G, W
68		Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 785 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
69		Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla Alstavägen 17-21	BFBER Sweden 08 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 6.704 TSEK Gesellschafterdarlehen: 18.000 TSEK	W
70		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 61 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
71		Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ¹⁰ Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 25.103 TDKK Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK	W
72		Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ¹⁰ Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 25.103 TDKK Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK	W
73		Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ¹⁰ Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 25.103 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.486 TDKK	W
74		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 71 TDKK 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
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
47,3 W 52,7 G/H	04/2011	41	2006	2.085	-	519	A
98,3 W 1,7 K	04/2011	43	2008	5.293	-	1.512	A
96,0 W 4,0 K	04/2011	45	2010	4.620	-	1.212	A
-	12/2011	-	-	-	-	-	-
100,0 W	12/2011 ¹⁰	52	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.394/ 2.418	F, PA
98,1 W 2,5 K	12/2011 ¹⁰	64	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
10,3 B 89,7 W	06/2012 ¹⁰	47	1904 2007-2009	1.420	262	2.633	F
-	08/2012	-	-	-	-	-	-

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

⁸ Die Gesellschaft BFER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykapteren Säby 3:28.

⁹ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, 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, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

¹⁰ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
75		Valby DK – 2500 Valby Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54	BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 19.801 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W
76		-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 72 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
77		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 33.730 TDKK Gesellschafterdarlehen: 79.590 TDKK	W
78		Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 12.395 TDKK Gesellschafterdarlehen: 40.422 TDKK	W
79		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 12.395 TDKK Gesellschafterdarlehen: 83 TDKK	-
80		Omeljergvej DK – 2600 Glostrup Omeljergvej 3 A-N	BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 29.107 TDKK Gesellschafterdarlehen: 53.998 TDKK	W
81		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 83 TDKK 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
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
99,7 W 0,3 A	03/2013 ⁹	68	2013	6.293	-	9.281	F, PA
-	04/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	04/2013 ¹⁰	67	2012	1.088	-	5.446	F, PA
97,8 W 2,2 A	10/2013 ¹¹	50	1995	9.871	223	3.080	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	48	1992	10.662	-	5.420	-
-	10/2013	-	-	-	-	-	-

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

⁸ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, 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, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

⁹ Die Gesellschaft BF BER Denmark 03 K/S wurde bereits im August 2012 gegründet. Das Objekt „Valby“ wurde im März 2013 erworben.

¹⁰ Die Gesellschaft BF BER Denmark 05 K/S wurde bereits im April 2013 gegründet. Das Objekt „Gyngemose Parkvej“ wurde im Mai 2013 erworben.

¹¹ Die Gesellschaft BF BER Denmark 07 K/S wurde bereits im Oktober 2013 gegründet. Das Objekt „Dr. Margrethes Vej“ wurde im Februar 2014 erworben.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
82		Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 17.557 TDKK Gesellschafterdarlehen: 40.499 TDKK	W
83		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 80 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
84		Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen Edvard Thomsens Vej 7 a-c	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 42 TDKK Gesellschafterdarlehen: 95.000 TDKK	W
85		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 83 TDKK 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
- E Einzel-/Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- G Garage
- K Klimaanlage
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
96,6 W 3,4 A	10/2013	48	1992	2.571	165	2.414	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	04/2014 ⁹	64	2009	1.825	-	5.623	F, PA
-	04/2014	-	-	-	-	-	-

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

⁸ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, 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, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

⁹ Die Gesellschaft BF BER Denmark 13 K/S wurde bereits im April 2014 gegründet. Das Objekt Edvard Thomsens Vej wurde im März 2015 erworben.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	1,7	-	-
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	3,0	-	-
3	Wilstorff DE – 21079 Hamburg	1,4	-	-
4	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	6,4	-	-
5	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	2,4	-	-
6	Karben DE – 61184 Karben	2,9	-	-
7	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	2,9	-	-
8	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	2,8	-	-
9	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1,5	-	-
10	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2,1	-	-
11	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,6	-	-
12	Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg	0,7	-	-
13	Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg	1,8	-	-
14	John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin	0,3	-	-
15	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,7	-	-
16	Josephsburgstraße DE – 81673 München	1,6	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
306,1	8,6	291,7/292,8	3.910,0	62,9
1.517,8	5,8	1.508,4/1.513,2	28.335,0	46,0 ⁸
1.312,5	7,0	1.318,0/1.316,8	20.470,0	45,3 ⁸
1.152,9	7,9	1.537,4/1.195,2	16.240,0	57,9
560,5	7,7	552,7	9.605,0	29,4
795,5	7,1	803,5/802,7	12.150,0	56,0
300,7	7,2	300,5	4.730,0	30,9
479,7	7,9	472,0/471,2	7.010,0	31,9
102,9	7,4	102,8	1.560,0	31,4
170,8	7,4	170,3	2.520,0	53,4
292,3	7,8	292,7/292,9	4.240,0	32,8
308,7	9,6	309,4/312,0	4.290,0	30,0
540,9	9,1	537,0/541,5	6.480,0	35,9
666,6	7,0	666,7/666,8	11.520,0	42,1
984,7	8,2	978,4 / 962,6	12.510,0	30,9
705,7	5,7	701,6	13.220,0	55,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 30.04.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch

unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ 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 ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
17	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	1,2	-	-
18	Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf	6,9	-	-
19	Erlangen DE – 91052/91056/91058 Erlangen	1,3	-	-
20	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,4	-	-
21	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	0,7	-	-
22	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	2,4	-	-
23	Ernsthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-
24	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	1,3	-	-
25	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	1,1	-	-
26	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	0,2	-	-
27	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	3,1	-	-
28	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	6,6	-	-
29	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	4,0	-	-
30	Göttingen DE – 37075 Göttingen	0,8	-	-
31	Dresden DE – 01187 Dresden	2,3	-	-
32	Münster DE – 48157 Münster	4,0	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
586,4	7,0	586,4	8.735,0	57,6
276,8	5,5	275,6	5.050,0	34,7
1.864,6	7,4	1.829,8	28.145,0	39,8
316,2	5,0	316,7	6.085,0	48,2
808,0	6,7	793,4/817,9	12.505,0	44,8
331,3	6,9	331,4/330,2	4.970,0	45,2
1.603,0	6,8	1.607,5/1 607,7	25.265,0	44,6
623,2	6,3	623,9/622,6	9.530,0	-
418,9	5,0	420,1/418,6	7.795,0	42,0
656,3	6,0	658,9/659,9	11.085,0	40,8
352,4	6,1	357,5/361,2	5.300,0	-
62,5	6,1	61,4	960,0	-
643,3	6,2	656,5	9.505,0	-
331,6	3,0	664,5/661,7	10.540,0	-
243,8	1,8	738,1/750,2	12.625,0	-
231,4	1,0	669,4	22.100,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 30.04.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
34	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	3,5	-	-
35	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	8,3	-	-
36	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	0,0	-	-
38	Toulouse FR – 31670 Labège	9,8	-	-
39	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,8	-	-
40	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	1,5	-	-
41	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	0,0	-	-
42	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	4,9	-	-
43	Leiden NL – 2331 Leiden	4,0	-	-
44	Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry	1,8	-	-
45	Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse	7,9	-	-
46	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex	-	-	-
47	Romeostraat NL – 3816 Amersfort	5,5	-	-
48	Weena NL – 3013 Rotterdam	3,4	-	-
49	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	1,6	-	-
50	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	-	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
473,3	7,3	461,1/466,5	6.495,0	-
1.595,8	7,2	1.577,5/1.578,3	22.250,0	-
454,1	4,7	474,6/475,7	9.630,0	-
2.337,3	12,4	2.095,9/2.133,0	18.775,0	-
1.362,9	5,4	1.274,7/1.279,2	25.511,5 ⁸	70,0 ⁸
1.694,8	5,0	1.713,8/1.720,2	33.758,3 ⁸	69,1 ⁸
383,8	6,5	365,3	5.950,0	-
2.480,9	7,2	2.490,3/2.489,6	34.535,0	-
906,5	5,8	916,0/916,6	15.530,0	-
469,6	5,3	696,9	8.930,0	-
2.016,0	8,5	2.012,6/2.005,9	24.185,0	-
-	-	835,7	12.238,3	-
571,6	6,4	576,5	8.870,0	-
1.227,3	6,7	1.210,2/1.200,5	18.335,0	-
807,1	7,3	803,9/803,7	11.075,0	-
-	-	945,2/954,8	7.802,5	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 30.04.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch

unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ Die Angaben werden anteilig nach der Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
51	Griffeweg NL – 9723 Groningen	0,8	-	-
52	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	2,9	-	-
53	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	0,0	-	-
54	Zonnedauw NL – 3353 Papendrecht	0,6	-	-
55	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	1,9	-	-
56	Hofwijkstraat NL – 2515RN Den Haag	-	-	-
57	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	-	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
381,0	6,5	381,7	5.850,0	-
408,3	6,5	404,1/405,1	6.320,0	-
384,3	6,4	373,8	5.975,0	-
565,7	6,6	567,2/567,7	8.610,0	-
239,5	6,3	240,9/240,8	3.795,0	-
-	-	3.363,6/3.520,1	11.335,5	-
-	-	1.219,3/1.234,8	7.062,9	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 30.04.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
58	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	0,0	-	-
60	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	0,1	-	-
61	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,9	-	-
62	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
63	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
64	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	0,0	-	-
65	Skrubbhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	0,9	-	-
66	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	0,0	-	-
67	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	0,0	-	-
68	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
554,1	7,6	539,5/539,7	7.329,8	0,0
922,4	9,8	880,4/875,6	9.434,4	48,7
362,4	5,6	362,5	6.443,2	44,5
202,8	6,4	195,5	3.168,1	48,8 ⁸
64,6	8,2	62,4	789,3	48,8 ⁸
107,0	7,9	99,9	1.352,1	48,8 ⁸
153,6	5,9	154,0	2.612,8	48,8 ⁸
322,3	5,6	322,4	5.744,7	48,0
85,7	4,9	85,6	1.753,8	-
241,6	5,9	241,6	4.088,7	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 30.04.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch

unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
69	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-
71	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	0,0	-	-
72	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	1,8	-	-
73	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	0,0	-	-
75	Valby DK – 2500 Valby	0,0	-	-
77	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
78	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
80	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	0,0	-	-
82	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	0,0	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	0,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
205,1	5,8	205,1	3.540,0	-
525,8	6,0	534,7	8.743,6	46,0
810,5	5,9	784,5/823,3	13.666,5	49,0
536,1	6,4	536,4	8.395,8	52,8
1.750,1	6,2	1.752,5/1.752,3	28.275,8	57,6
966,3	6,2	978,7/977,2	15.652,6	-
511,6	7,0	502,6	7.290,2	-
779,3	6,8	791,3	11.539,1	-
479,5	6,0	464,4	8.049,4	-
184,2	0,9	1.111,8	19.833,7	

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 30.04.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	3.325,0	249,8	125,1	124,7	7,5	-	-	-
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
3	Wilstorf DE – 21079 Hamburg	17.729,5	1.085,8	642,3	443,4	6,1	-	-	-
4	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	13.039,0	1.642,8	586,8	1.056,0	12,6	-	-	-
5	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	728,8	294,1	434,7	11,2	-	-	-
6	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
7	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
8	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,3	6,1	-	-	-
9	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,6	10,6	-	-	-
10	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2.170,0	140,0	76,0	64,1	6,5	-	-	-
11	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
12	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	25,8	135,4	63
13	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	247,1	63
14	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	107,9	575,2	64
15	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	11.060,3	1.012,5 ¹	630,7	381,8	9,2	29,3	156,2	64
16	Josephsbergstr. DE – 81673 München	11.500,0	795,9	400,4	395,5	6,9	79,6	424,4	64
17	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	335,1	64

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung ver- bleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
18	Erick-Nölting-Str. DE – 4022w7 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	214,6	64
19	Erlangen DE – 91052/91056/ 91058 Erlangen	23.213,4	1.996,4	752,5	1.243,9	8,6	199,6	1.131,2	68
20	Eppendorfer Weg DE – 20259 Ham- burg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,5	348,1	69
21	Osterhausenstr. DE – 90459 Nürnberg	11.300,0	711,7	395,5	316,3	6,3	71,0	408,4	69
22	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	163,8	69
23	Ernsthaldenstr. DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.274,8	776,9	497,9	5,7	127,5	818,0	77
24	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	72,2	499,5	83
25	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	80,2	576,8	90
26	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	6,5	105,6	820,2	97
27	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	52,2	453,3	103
28	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	918,8	98,3	32,2	66,1	10,7	9,8	84,4	103
29	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	9.500,0	831,9	475,0	356,9	8,8	89,4	712,4	104
30	Göttingen DE – 37075 Göttingen	10.150,0	970,0	507,5	462,5	9,6	48,5	921,5	114
31	Dresden DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	39,5	1.144,3	116
32	Münster DE – 48157 Münster	22.100,0	2.231,4	1.105,0	1.126,4	10,1	37,2	2.194,2	118

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

¹ 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 01.09.2010 erfolgte, sind 292,7 TEUR Anschaffungsnebenkosten angefallen. Diese werden abgeschrieben.

Übersicht Anschaffungskosten

III. Über 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
33	-	-	-	-	-	-	-	-
34	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	27,8	178,6
35	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	68,5	456,7
36	Ville-la-Grand ¹ FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-
37	Toulouse ¹ FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	98,3	532,7
38	Helsinkistraße DE – 81829 München	24.271,8 ²	-	-	-	-	-	-
39	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	32.025,9 ²	-	-	-	-	-	-
40	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier-Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	40,8	241,7
42	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	107,7	726,7
43	Leiden NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	40,3	271,0
44	Studentenwohnhaus Evry ¹ FR – 91000 Evry	7.710,0	-	-	-	-	-	-
45	Residence Bellevue ¹ FR – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	147,0	1.139,6
46	„Les Jardins de Parozet“ ⁴ FR – 01770 Gex	12.238,3	-	-	-	-	-	-
47	Romeostraat NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	32,1	254,7

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschriebenene ANK In TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	BERF Verwaltungs GmbH	28,0	3,2	-	3,2	11,3	0,3	1,8	62
78	BERF1 GmbH & Co. KG	1.711,5	99,6	-	99,6	5,8	10,0	64,5	78
80	BERF1 GmbH & Co. KG	5.830,0	332,1	-	332,1	5,7	33,2	221,4	80
-	BERF France 1 SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
65	BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	28,0	154,0	65
-	BERF II GmbH & Co KG	6.223,2	812,5	-	812,5	13,1	80,8	471,4	70
-	BERF III GmbH & Co KG	8.135,4	1.096,8	-	1.096,8	13,5	109,1	636,2	70
-	BERF Lux I S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
71	BERF France III SCI	6.385,0	95,7	-	95,7	1,5	9,6	56,6	71
83	BERF 4 GmbH & Co. KG ³	13.685,0	821,0	-	821,0	6,0	89,0	548,5	83
83	BERF 4 GmbH & Co. KG ³	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	13,6	99,1	86
87	BERF 05 France SNC	9.046,0	366,1	-	366,1	4,0	36,6	265,4	87
-	BERF France 1 SCI	6.176,2	216,2	-	216,2	3,5	20,4	182,2	91
97	BERF 05 GmbH & Co. KG	2.301,3	128,3	-	128,3	5,6	14,5	100,3	97

¹ Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse, Place du Quebec, Studentenwohnhaus Evry, Residence Bellevue und Les Jardins de Parozet werden von den Gesellschaften BERF France 1, 2, III, 4 und 5 gehalten, die über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH vom Fonds gehalten werden.

² Die Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

³ Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co KG hält 2 Immobilien: Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10, and Burge-meester van Walsumweg 2, Rotterdam und Zuster Meijboomstraat 1-83,101-183, and 201-283, 2331 Leiden.

⁴ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Übersicht Anschaffungskosten

III. Über 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
48	Weena NL – 3013 Rotterdam	17.414,0	634,2	322,5	311,7	3,6	64,1	514,6
49	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	44,3	354,8
50	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux-Belges ¹	7.802,5	-	-	-	-	-	-
51	Griffeweg NL – 9723 Groningen	5.165,0	206,2	132,8	73,4	4,9	23,1	170,5
52	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5.950,0	197,3	119,0	78,3	4,6	23,8	159,8
53	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	5.525,0	187,2	110,5	76,7	4,7	25,7	151,4
54	Zonnedauw NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	271,6	168,7	102,9	4,0	30,9	223,7
55	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	3.875,0	140,2	77,5	62,7	5,6	18,1	111,5
56	Hofwijckstraat ¹ NL – 2515RN Den Haag	11.335,5	-	-	-	-	-	-
57	Admiraliteitskade ¹ NL – 3063 ED Rotterdam	7.062,9	-	-	-	-	-	-

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum
		Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	Zur Abschreibung verbleibende ANK	
in Monaten		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
98	BERF 06 GmbH & Co. KG	4.919,6	270,1	-	270,1	5,5	28,5	217,7	98
98	BERF 07 GmbH & Co. KG	3.288,2	172,7	-	172,7	5,3	18,9	137,9	98
-	BERF France 06 SNC	4.092,2	142,2	-	142,2	3,5	10,5	130,0	101
102	BERF 08 GmbH & Co. KG	1.906,9	93,4	-	93,4	4,9	9,8	78,7	102
102	BERF 09 GmbH & Co. KG	2.158,6	99,1	-	99,1	4,6	10,3	83,5	102
102	BERF 10 GmbH & Co. KG	2.012,9	93,4	-	93,4	4,6	9,8	78,7	102
102	BERF 11 GmbH & Co. KG	3.009,5	132,0	-	132,0	4,4	13,6	111,6	102
102	BERF 12 GmbH & Co. KG	1.442,8	63,3	-	63,3	4,4	6,8	53,1	102
-	BERF 14 GmbH & Co. KG	12.542,3	241,7	-	241,7	1,9	18,7	223,0	109
-	BERF 13 GmbH & Co. KG	8.042,8	132,3	-	132,3	1,6	5,1	127,2	112

¹ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Übersicht Anschaffungskosten

IV. Über 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
58	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	6.274,7	-	-	-	-	-	-
59	-	-	-	-	-	-	-	-
60	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	8.823,2	-	-	-	-	-	-
61	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	5.306,0	-	-	-	-	-	-
62	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	3.205,7	62,0	62,0	-	1,9	6,3	27,4
63	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	834,1	16,1	16,1	-	1,9	1,6	9,3
64	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	1.577,7	30,5	30,5	-	1,9	3,1	17,6
65	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	2.281,2	44,2	44,2	-	1,9	4,5	25,4
66	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	4.813,6	-	-	-	-	-	-
67	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	1.834,8	-	-	-	-	-	-
68	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	4.206,6	-	-	-	-	-	-
69	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	4.027,6	-	-	-	-	-	-
70	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	8.387,5	325,8	50,3	275,5	3,9	29,6	218,0

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK In TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	BF BER Swe- den 01 AB	3.120,5	341,0	-	341,0	10,9	-	-	-
-	BF BER Swe- den 02 AB	16,4	-	-	-	-	-	-	-
-	KB BFBER Sweden 06	2.166,5	369,2	-	369,2	17,0	37,0	194,2	63
-	BF BER Swe- den 03 AB	1.265,6	221,9	-	221,9	17,5	22,2	116,6	63
63	BF BER Swe- den 04 AB ¹	3.292,0	340,8	-	340,8	10,4	34,1	179,1	63
63	BF BER Swe- den 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
63	BF BER Swe- den 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
63	BF BER Swe- den 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BF BER Swe- den 05 AB	1.920,0	202,8	-	202,8	10,6	20,3	106,7	63
-	BF BER Swe- den 07 AB ²	3.353,3	237,7	-	237,7	7,1	23,8	140,7	71
-	BF BER Swe- den 07 AB ²	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BF BER Swe- den 08 AB	2.156,3	154,3	-	154,3	7,2	15,4	91,2	71
-	BF BER Den- mark 02 ApS ³	10,8	-	-	-	-	-	-	-
79	BF BER Den- mark 01 K/S ^{3,4}	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	35,2	231,9	79

¹ Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: „Orminge 62:1“, „Lännersta 112:14“, „Sicklaön 126:10“ und „Skrubbyveln 4“.

² Die Gesellschaft BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: „Kaggen 2“ und „Flykaptenen Säby 3:28“.

³ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, 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, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux | S.à.r.l.

⁴ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzausgade.

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
72	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	13.318,9	348,8	79,9	268,9	2,6	34,9	218,1
73	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	7.778,9	237,9	122,6	115,3	3,1	23,8	156,8
74	-	-	-	-	-	-	-	-
75	Valby DK – 2500 Valby	28.178,3	709,6	137,4	572,2	2,5	71,3	552,8
76	-	-	-	-	-	-	-	-
77	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	15.001,9	378,7	90,0	288,7	2,5	39,1	312,6
78	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	7.881,5	248,2	117,3	130,9	3,1	24,8	217,2
79	-	-	-	-	-	-	-	-
80	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	10.184,5	331,8	63,1	268,7	3,3	33,1	276,5
81	-	-	-	-	-	-	-	-
82	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	7.607,3	239,7	41,9	197,8	3,2	24,0	201,4
83	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	19.757,4	508,8	118,6	390,2	2,6	8,5	500,5
85	-	-	-	-	-	-	-	-

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum
in Monaten		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
79	BF BER Den- mark 01 K/S ^{1,2}	-	-	-	-	-	-	-	-
85	BF BER Den- mark 01 K/S ^{1,2}	-	131,8	-	131,8	-	12,8	91,6	85
-	BF BER Den- mark 04 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
94	BF BER Den- mark 03 K/S ¹	-	439,5	-	439,5	-	44,0	344,3	94
-	BF BER Den- mark 06 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
96	BF BER Den- mark 05 K/S ¹	4.897,5	241,0	-	241,0	4,9	24,1	192,6	96
101	BF BER Den- mark 07 K/S ¹	2.837,6	125,3	-	125,3	4,4	12,5	109,7	101
-	BF BER Den- mark 08 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
101	BF BER Den- mark 09 K/S ¹	3.382,9	165,0	-	165,0	4,9	16,6	138,7	101
-	BF BER Den- mark 10 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
101	BF BER Den- mark 11 K/S ¹	2.604,6	124,3	-	124,3	4,8	12,6	104,4	101
-	BF BER Den- mark 12 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
118	BF BER Den- mark 13 K/S ¹	4.746,0	320,5	-	320,5	6,8	5,3	315,1	118
-	BF BER Den- mark 14 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, 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, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

² Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: „Vejlegade“, „Howitzvej“ und „Rantzausgade“.

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	Goßlerstraße 75 DE – 37075 Göttingen	Mietwohngrundstück	11/2014
Deutschland	Münchener Straße 14 DE – 01187 Dresden	Mietwohngrundstück	01/2015
Deutschland	Königsberger Straße 1-5,4,7,8,11-19; Kempenweg 2-12 Breslauer Straße 2-8 DE – 48157 Münster	Mietwohngrundstück	03/2015

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. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten (Immobilie)
Deutschland	BERF 14 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	06/2014
Deutschland	BERF 13 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	11/2014

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten (Immobilie)
Dänemark	BF BER Denmark 13 K/S ¹	Kopenhagen	100,00	03/2015
Dänemark	BF BER Denmark 14 ApS ¹	Kopenhagen	100,00	-

¹ Die Gesellschaften BF BER Denmark 14 ApS und BF BER Denmark 13 K/S befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

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. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Norwegen	BF Pilestredet 57 AS	Oslo	100,00	03/2015

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 126.565.293,48 TEUR (16,3 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 2.299 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 27.04.2015 0,000 %. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten von 993 TEUR (Gegenwert von 994 TNOK, 2.268 TSEK und 4.693 TDKK) mit einer Verzinsung von 0,120 % (NOK Konto) bzw. mit einer negativen Verzinsung (DKK Konto -0,800% und SEK Konto -0,600%) zum 27.04.2015 geführt. Des Weiteren befinden sich 14.381 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, mit einer Verzinsung von 0,050 % zum 30.04.2015, 29.525 TEUR auf Konten der Aareal Bank, Wiesbaden, mit einer Verzinsung von 0,100 % zum 30.04.2015, 20.506 TEUR auf Konten der ABN AMRO Bank N.V., Amsterdam, Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,650 % zum 30.04.2015, 33.353 TEUR bei der ING Bank N.V., Amsterdam,

Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,380 % zum 30.04.2015, sowie 20.016 TEUR auf einem Konto der Rabobank, Amersfoort, Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,420 % zum 30.04.2015. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 4.958 TEUR aus. Diese werden komplett bei der Landesbank Berlin gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.04.2015 0,000 %.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark, Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 118.056 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter *V. Sicherungsgeschäfte*.

I. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2015

-

II. Investmentanteile

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2015

-

III. Wertpapiere

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2015

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2015

-

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stand 30.04.2015

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.534	26.554	-20
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.407	13.397	10
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.528	26.528	0
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.554	26.552	2
EUR – DKK	161.000 TDKK	21.619	21.592	28
EUR – DKK	57.100 TDKK	7.654	7.659	-5
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.590	10.596	-6
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.405	13.413	-8
EUR – DKK	231.000 TDKK	30.978	30.986	-8
EUR – DKK	30.700 TDKK	4.123	4.123	0
EUR – DKK	22.300 TDKK	2.995	2.995	0
EUR – DKK	208.000 TDKK	27.902	27.942	-40
EUR – DKK	57.100 TDKK	7.660	7.671	-11
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.598	10.613	-15
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.416	13.434	-19
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.613	10.613	0
EUR – DKK	50.000 TDKK	6.717	6.709	8
EUR – DKK	106.000 TDKK	14.240	14.223	17
EUR – DKK	2.054.200 TDKK	275.532	275.600	-67
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.053	9.079	-25
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.069	9.327	-258
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.324	9.388	-64
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.385	9.281	104
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.278	9.231	47
EUR – NOK	400.000 TNOK	46.109	46.306	-196

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – SEK	87.000 TSEK	9.924	9.464	460
EUR – SEK	140.000 TSEK	15.926	15.256	670
EUR – SEK	33.000 TSEK	3.218	3.449	-230
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.671	8.633	38
EUR – SEK	135.000 TSEK	14.687	14.349	339
EUR – SEK	475.000 TSEK	52.428	51.151	1.276
				1.013

b) Offene Positionen				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	128.000 TDKK	17.178	17.183	-5
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.095	12.082	13
EUR – DKK	53.000 TDKK	7.122	7.125	-3
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.633	10.589	44
EUR – DKK	148.000 TDKK	19.954	19.842	112
EUR – DKK	50.000 TDKK	6.724	6.706	18
EUR – DKK	106.000 TDKK	14.256	14.217	39
EUR – DKK	654.000 TDKK	87.961	87.744	219
EUR – SEK	35.000 TSEK	3.699	3.790	-91
EUR – SEK	30.000 TSEK	3.137	3.249	-112
EUR – SEK	135.000 TSEK	14.352	14.609	-257
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.638	8.665	-27
EUR – SEK	280.000 TSEK	29.826	30.313	-487
				-268

2. Zins-Swaps¹

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 in %	Nicht realisiertes Ergebnis in TEUR ²
6.300 TEUR	Dezember 2017	4,662	-688
			-688

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
1. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	11.366.284,06 848.765,94	12.215.050,00	1,57
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(76.465.433,61)		231.098.433,61	29,78
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(424.309,68)		2.135.747,71	0,28
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.356.716,74) (0,00) (2.356.716,74)	12.364.110,20 6.399.644,68	18.763.754,88	2,42 1,59 0,82
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(226.707,49)	0,00 226.707,49	1.560.628,44	0,20
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
63.662.199,81	63.435.492,31	226.707,49		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)	(0,00)	0,00	118.204.751,21	15,23
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(13.226,06)		2.046.036,70	0,26
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.273.758,52	1,58
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(606.135,72)	0,00 496.082,05	1.600.780,05	0,21
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
54.124.235,25	54.620.317,30	496.082,05		
III. Rückstellungen			164.104,10	0,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			776.115.861,60	100,00
Anteilwert (EUR)			11,34	
Umlaufende Anteile (Stück)			68.460.170	

Devisenkurse per 29.04.2015

Dänische Krone 1 Euro = 7,46203 DKK
Norwegische Krone 1 Euro = 8,38837 NOK
Schwedische Krone 1 Euro = 9,24856 SEK

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(2.605,24)		103.845,66	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		392.171,31	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(4.605.033,29)		14.313.300,73	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.004.276,75	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		344.736,05	
Summe der Erträge				34.158.330,50
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			3.911.091,47	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(2.020,69)	472.471,87		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.206.690,08		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	980.850,87		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(28.112,78)	251.078,65		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		251.706,91	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(2.025,68)		3.627.134,36	
5. Verwaltungsvergütung			4.548.380,14	
6. Verwahrstellenvergütung			218.089,28	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			304.867,58	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		590.093,89	815.940,09	
Summe der Aufwendungen				13.677.209,83
III. Ordentlicher Nettoertrag				20.481.120,67

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			1.723.531,88	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.723.531,88		
(davon in Fremdwährung)	(1.723.531,88)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste			776.581,04	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		776.581,04		
(davon in Fremdwährung)	(776.581,04)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			946.950,84	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			1.070.754,86	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			22.498.826,37	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		15.175.324,38		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		1.326.190,12		
3. Währungskursveränderungen		-1.303.798,68		
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			12.545.335,58	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			35.044.161,95	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 34.158 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 19.004 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direktgehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 104 TEUR und im Ausland in Höhe von 392 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs.

Die sonstigen Erträge sind überwiegend die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 14.235 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Norwegen.

Die Position **Erträge aus Immobiliengesellschaften** in Höhe von 345 TEUR resultiert aus Ausschüttungen der deutschen Personengesellschaften.

Die sonstigen Erträge belaufen sich auf 78 TEUR.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 13.677 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.911 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 472 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 2.207 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 981 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (251 TEUR) sind 64 TEUR als Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen, 175 TEUR an Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 12 TEUR für übrige Aufwendungen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 252 TEUR für Immobilien in Hamburg und Langenhagen erfasst.

Die Zinsaufwendungen (3.627 TEUR) beinhalten Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Kredite sowie sonstige Kosten der Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 4.548 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** in der abgelaufenen Periode betrug 218 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 305 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 590 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 226 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 947 TEUR. Dieser setzt sich zusammen aus dem Verlust aus der Veräußerung der

norwegischen Beteiligung „BF Pilestredet 57 AS“ (68 TEUR) und den realisierten Gewinnen (1.724 TEUR) und Verlusten (709 TEUR) aus im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften aus Beteiligungen.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 1.071 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.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 22.499 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von gesamt 12.545 TEUR resultiert aus Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (15.175 TEUR) und Verluste (-1.326 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-1.304 TEUR).



Verwendungsrechnung zum 30. April 2015

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	402.422,87	0,01
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	94.833,44	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	22.498.826,37	0,33
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	708.510,94	0,01
	EUR	23.704.593,62	0,35
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	427.135,82	0,01
	EUR	428.135,82	0,01
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	23.276.457,80	0,34
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 68.460.170 ausgegebene Anteile	EUR	23.276.457,80	0,34

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 402.422,87 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Es wurde ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von 94.833,44 EUR berücksichtigt.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2015 beträgt 22.498.826,37 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 708.510,94 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt. Diese Zuführung beruht auf der Nichtberücksichtigung von realisierten Verlusten aus der Endfälligkeit von Devisentermingeschäften.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BAB i. H. v. 1.000,00 EUR vorgenommen.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 427.135,82 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 68.460.170 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 03.08.2015 insgesamt 23.276.457,80 EUR. Somit werden pro Anteil 0,34 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 03.08.2015.

München, im Juli 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	118.055.809,63 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Deutsche Bank AG

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	11,34 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	68.460.170

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

- I. Immobilien
 - 1. Grundlagen der Immobilienbewertung
 - 2. Ankaufs- und Regelbewertungen
 - 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
 - 4. Organisation der Bewertertätigkeit
 - 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
 - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
 - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
 - 5.3 Versicherung
 - 5.4 Honorar
 - 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
 - 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
 - 8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
 - 9. Verfahren für den Informationsaustausch
 - 10. Objektbesichtigungen
 - 11. Bewertungsgutachten
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten
- II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
 - 1. Bankguthaben
 - 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3. Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente
 - 3. Derivate
 - 4. Wertpapier-Darlehen
 - 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 - 6. Forderungen
 - 7. Anschaffungsnebenkosten
 - 8. Verbindlichkeiten
 - 9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 - 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 - 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht

länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;

- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten ist in Abschnitt III. 7.) geregelt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertung ergeben sich aus den Vorschriften des KAGB sowie der KARBV.

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

Die Ankaufsbewertung darf zum Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) nicht älter als drei Monate sein.

Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50 Mio. Euro-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne

des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z. B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, Erdbeben

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB

- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

Sonstiges

- Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung
- Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten. Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

Valuation wählt die Bewerter nach fachlichen Kriterien aus und schlägt diese zur Bestellung vor.

Valuation koordiniert den gesamten Prozess der Durchführung aller Bewertungen (Ankaufs- und Folgebewertungen) durch die Bewerter. Im Einzelnen gehören dazu:

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

Valuation überwacht die Einhaltung dieser Bewertungsgrundsätze und berichtet über Verstöße im Rahmen der internen Vorgaben.

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen, der regelt, welcher Bewerter die Bewertung einer Immobilie zu welchem Stichtag durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertre-

tungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerter (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerter voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat er die Gesellschaft unverzüglich hiervon zu unterrichten.

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

Ein Bewerter darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Untergeordnete Tätigkeiten (z. B. Bezug von Marktdaten, Research, Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten.

Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandelsgesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerter dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

Ein Bewerter darf nicht tätig werden, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Bewerber die Vorschriften des § 192 Absatz 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft als Bewerber gelten zur Sicherstellung einer weisungsungebundenen Tätigkeit zudem die §§ 319 Absatz 2 und 3 HGB entsprechend.

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

Bewerter legen bei erstmaliger Bestellung Belege vor, die mindestens Folgendes bestätigen:

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;

- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung,

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerter eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten drei Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

Jeder für ein Sondervermögen bestellte Bewerter ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

5.3 Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest fünf Millionen Euro je Kalenderjahr verfügen.

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren

Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise

sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen

Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen ergeben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an

Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

Die Ausführungen in Abschnitt Abschnitt Ankauf- und Regelbewertung gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beachtet die Gesellschaft darüber hinaus insbesondere § 31 KARBV.

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten

Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.3 Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, soll hinsichtlich der

Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investmentrechtlichen Vermögensaufstellungen von Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene gesetzlich vorgegeben ist (Begründung zu § 10 KARBV).

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

Die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten verbleiben rechnerisch in der Immobilien-Gesellschaft, in der sie angefallen sind. Dann werden sie bei der Bewertung der Beteiligung an dieser Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt. Sie stellen dann keinen gesonderten Posten in der Vermögensaufstellung des Fonds dar.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nummer 1 KARBV.

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten,

Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

Im Sinne der intertemporalen Anlegergerechtigkeit können z.B. die vorgenannten Sachverhalte auch über Budgets abgebildet werden. Für die nicht in Anspruch genommenen Beträge des abgegrenzten Budgets kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden *von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle* bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Einzelheiten zur Behandlung von Fehlern bei der Anteilpreisermittlung unter Beteiligung der Verwahrstelle sind intern geregelt.

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

Die spezifische Anlagestrategie des Sondervermögens sowie die zulässigen Vermögensgegenstände, in die das Sondervermögen investieren darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen des jeweiligen Sondervermögens.

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren regelmäßig überprüfen. Die Überprüfung wird mindestens jährlich sowie bevor das Sondervermögen eine neue Anlagestrategie verfolgt oder in eine neue Art von Vermögensgegenständen investiert, die bislang nicht von diesen Grundsätzen abgedeckt wird, durchgeführt. Empfehlungen für Änderungen an den Bewertungsgrundsätzen und -verfahren sind der Geschäftsleitung vorzulegen und von dieser zu genehmigen.

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt I.12 dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt II dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt III.12 dieser Richtlinie geregelt.

Ferner erfolgt jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung eine Überprüfung der Bewertungen sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf Ordnungsmäßigkeit durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,07 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,23 %
Transaktionskosten	1.690.096,43 EUR

Die **Gesamtkostenquote** zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 3 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 1.690.096,43 EUR angefallen.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2., 3., und 4. KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine Vermittlungsentgelte als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen**.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländischen AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** sind überwiegend die **Zinsen aus Gesellschafterdarlehen** in Höhe von 14.235 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Norwegen.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB Abs. 4 belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 590 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 226 TEUR.

V. Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 KAGB

I. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.451.764,73 EUR
Davon feste Vergütungen	3.427.103,61 EUR
Davon variable Vergütungen	1.024.661,12 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2014)	43
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.450.879,77 EUR
Davon an Führungskräfte	2.450.879,77 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

VI. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospekts im Geschäftsjahr	n.a.
---	------

VII. Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. 1 Nr.1 KAGB

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0,0 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken, sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil ¹	Core
---------------------------	------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,16
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Bouwfonds European Residential für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

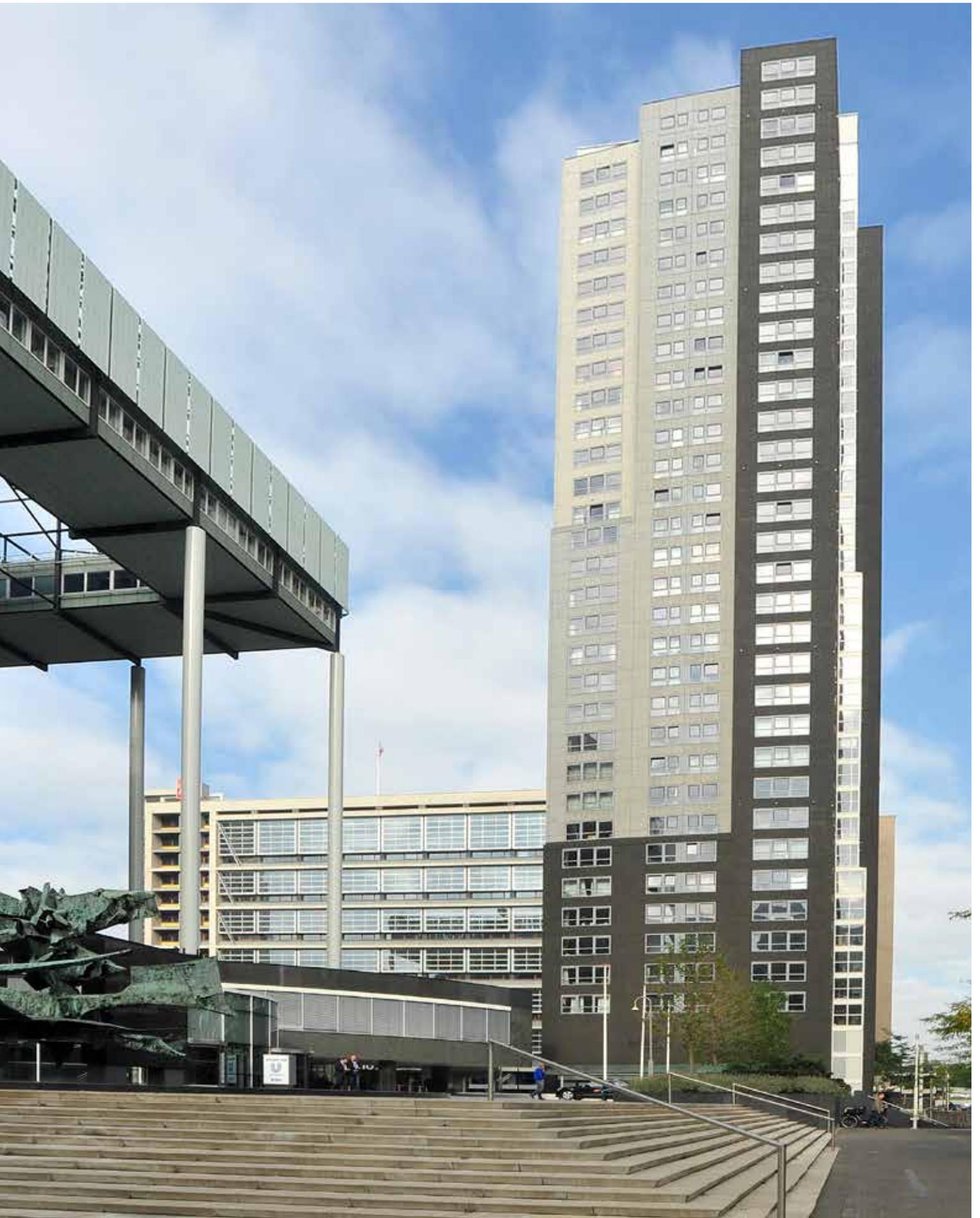
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 15. Juli 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer



Steuerliche Hinweise

Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

Bouwfonds European Residential

ISIN: DE000A0M98N2

Beginn des Geschäftsjahres: 01.05.2014

Ende des Geschäftsjahres: 30.04.2015

Endausschüttung am 03.08.2015

Tag der Beschlussfassung: 03.08.2015

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
1 a) Betrag der Ausschüttung ⁴	0,3400	0,3400	0,3400
Zusatz Barausschüttung	0,3400	0,3400	0,3400
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0852	0,0852	0,0852
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0678	0,0678	0,0678
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2) Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000	0,0000	0,0000
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1870	0,1870	0,1870
Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,1870	0,1870	0,1870
1 c) Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0000	-
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0146	0,0146
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,1170	0,1170	0,1170
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,1170	0,1170	-
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
1 l)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0168	0,0168	0,0168
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0531	0,0531	0,0531
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0531	0,0531	0,0531
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
1 e)	(weggefallen)	-	-	-
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
1 g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0678	0,0678	0,0678
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴ Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12.

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.04.2015 in Höhe von EUR 0,34 je Anteil erfolgt am 03.08.2015.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig¹ sind. Dem ausländischen Anleger² empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801– EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,– EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.³

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

² Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

³ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden, sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigen-

verwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften können nach Auffassung der Finanzverwaltung als sog. Schachteldividenden nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge

aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräuße-

rungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (s.u.) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig¹. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz¹ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei². Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.02.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der

¹ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

² 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die

fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei¹, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 01.03.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – für den Zeitraum zwischen dem 01.03. und 31.05.2013 erfolgte die getrennte Veröffentlichung auf der Internetseite www.catella-realestate.de erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeit-anteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Investmentanteils.

¹ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche

Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 03.06.2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagengrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 30.4.2015 27,29 %. Der in der Ausschüttung am 03.08.2015 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,0164548 EUR.

Gründerwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.



Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für den Investmentfonds
Bouwfonds European Residential für den Zeitraum vom 01.05.2014 bis 30.04.2015

An die Catella Real Estate AG (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 03.08.2015
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Bauderer Frederik Wolf
(Steuerberater) (Steuerberater)

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

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 31.12.2014
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
2.712 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip (Vorsitzender)
Selbständiger Berater

Knut Pedersen (stellvertretender Vorsitzender)
Vorstand Catella AB

Josef Brandhuber
Selbständiger Berater

Johan Nordenfalk
Chief Legal Officer Catella AB

Bernd Schöffel
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström
Vorstand Catella AB

Vorstand

Dr. Andreas Kneip – bis 31.12.2014
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

Gesellschafter

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34–36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2014
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
155.974 TEUR

Abschlussprüfer

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

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter Sachverständigenausschuss (bis 21.07.2014)

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.

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter (ab 22.07.2014)

a) Externe Bewerter

Bernd Astl

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

Peter Hihn

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

Karsten Jungk

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

Sebastian Roth

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

Dorit Schmidt

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

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

(ab 22.07.2014)

a) Externe Bewerter

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH), Architekt

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

b) Ankaufsbewerter

Dirk Esselmann

Dipl.-Ing.

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.

Anlageausschuss

Dr. Christian Bree

Gerd Braun

Frank Menz

Ilona Pollach

Dr. Johannes Maurer

Michael Hepers

Joachim Fröhlich

Hermann Köck

Henrik Fillibeck

Klaus Schraudner

Jürgen Huth

Thomas Gelse

