



Bouwfonds European Residential

Offenes inländisches Publikums-Immobilien-Sondervermögen
Jahresbericht zum 30. April 2016



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Bouwfonds European Residential

Jahresbericht



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2016	Stand 30.04.2015	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	807.016	776.116	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	996.627	980.733	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	9.605	105.708	TEUR
Finanzierungsquote ²	21,6	25,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	878.834	819.108	TEUR
davon direkt gehalten	330.155	338.985	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	548.679	480.123	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	74	75	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	44	43	
davon im Bau/Umbau	2	4	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	6	
Verkäufe von Objekten	2	1	
Vermietungsquote ³	97,2	97,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	83.599	126.565	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	38.362	61.241	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	54.128	65.324	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	6,7	8,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	5,9	4,5	%
seit Auflage ¹⁰	44,0	36,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	69.299.659	68.460.170	Stück
Anteilwert ¹¹	11,65	11,34	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	08.08.2016	03.08.2015	
Ausschüttung je Anteil	0,36	0,34	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,08	1,07	%
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 01.05.2015 bis 30.04.2016, im Vergleichszeitraum 01.05.2014 bis 30.04.2015.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

⁴ Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

⁵ 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.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

⁹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

¹⁰ Angabe zum 30.04.2016 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2016, Angabe zum 30.04.2015 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2015.

¹¹ 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	24
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	28
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	28
Entwicklung des Sondervermögens	29
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2016	32
Vermögensaufstellung zum 30. April 2016 – Teil I: Immobilienverzeichnis	36
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	54
Übersicht Anschaffungskosten	66
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	76
Vermögensaufstellung zum 30. April 2016 – Teil II: Bestand der Liquidität	78
Vermögensaufstellung zum 30. April 2016 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	81
Ertrags- und Aufwandsrechnung	82
Verwendungsrechnung zum 30. April 2016	86
Anhang	88
Vermerk des Abschlussprüfers	104
Steuerliche Hinweise	106
Gremien	120

Tätigkeitsbericht

Europäische Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft wuchs 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Das Wachstum wurde vor allem durch eine starke Binnennachfrage getrieben, da die europäischen Haushalte von niedrigen Ölpreisen profitierten. Trotz eines Rückgangs im Welthandel wuchsen die europäischen Exporte 2015 dank eines starken Handels innerhalb des Euroraums aufgrund dieser stärkeren Binnennachfrage weiter. Außerdem führte die Abwertung des Euro zu einer stärkeren Nachfrage aus den USA und dem Vereinigten Königreich.

Auch die Bedingungen auf dem europäischen Arbeitsmarkt verbesserten sich in den meisten europäischen Ländern. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg insbesondere in Spanien und in Irland und in geringerem Maße auch in Portugal. In anderen südeuropäischen Ländern und Frankreich blieb der Arbeitsmarkt schwach. Dort herrscht eine hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere unter Jugendlichen. Die Löhne stabilisierten sich in den meisten europäischen Ländern. Deutschland bildet mit einem hohen Bestand an unbesetzten Arbeitsplätzen und einer niedrigen Arbeitslosenquote eine Ausnahme in Europa. Die Löhne stiegen in Deutschland um durchschnittlich 2,5 %.

Prognose

Die Rabobank erwartet, dass das Wirtschaftswachstum in Europa 2016 aufgrund einer leichten Abschwächung des Exportwachstums mit 1,25 % geringfügig niedriger ausfallen wird (siehe Tabelle 1). Der private Konsum wird infolge der niedrigen Ölpreise stark bleiben. Der Euro wird weiter an Wert verlieren, jedoch weniger als in den Vorjahren. Da die europä-

ische Binnennachfrage stark bleiben wird, wird der Handel innerhalb des Euroraums weiter zunehmen. Auch China wird höchstwahrscheinlich eine Wachstumserholung verzeichnen. Die Rabobank erwartet für 2017 eine Erholung der Ausfuhren und einen Anstieg des Wirtschaftswachstums in Europa um 1,5 %.¹

Tabelle 1: Wichtige europäische Konjunkturindikatoren. Quelle: Rabobank, März 2016

Europäischer Wohnimmobilienmarkt

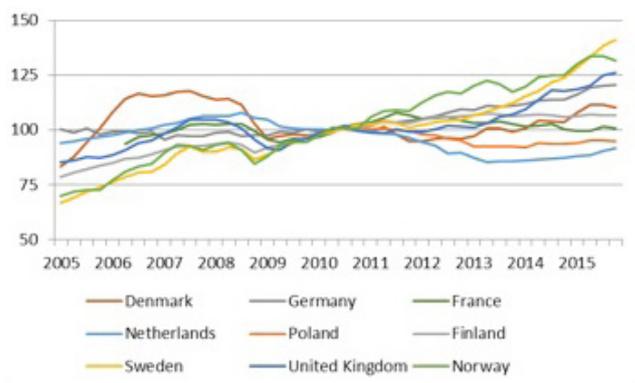
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	1,50	1,25	1,50
– Privater Konsum	1,60	1,50	1,25
– Staatsausgaben	1,50	1,50	1,25
– Private Investitionen	2,40	2,25	2,50
– Exporte	4,70	3,00	4,75
– Importe	5,20	4,00	4,75
Inflation	0,00	0,25	1,25
Arbeitslosenquote	10,90	10,25	9,75
Öffentlicher Haushalt	-2,2	-2,0	-1,5
Staatsverschuldung	93,5	93,0	91,0

Seit 2014 sind die Preise in fast allen europäischen Ländern gestiegen. Irland verzeichnete den stärksten Anstieg (15 %), aber auch die nordischen Länder (Schweden (14 %), Dänemark (7 %), Norwegen (5 %)) wiesen erneut einen hohen Anstieg aus, während Finnland 2015 stabil blieb. Die Hauspreise im Vereinigten Königreich (7 %) und Deutschland (6 %) liegen bereits über dem Vorkrisenniveau (Deutschland (122 %), Vereinigtes Königreich

¹ Rabobank, März 2016

(120 %), während zum Beispiel die Hauspreise in den Niederlanden erst 85 % und in Dänemark erst 94 % des Vorkrisenniveaus erreicht haben.¹ Eine Ausnahme von der allgemeinen Entwicklung bildete Frankreich, wo die Hauspreise in 2015 weiter gesunken sind.

Abbildung Hauspreisindex verschiedener europäischer Länder. Quelle: Eurostat, Mai 2016



Obwohl die Preise in fast allen europäischen Ländern weiter gestiegen sind, stieg auch die Erschwinglichkeit auf dem Eigenheimmarkt insbesondere aufgrund der niedrigen Zinsen. Gleichzeitig ist aber auch das Interesse an Mietwohnraum weiterhin sehr hoch. Immer mehr Menschen in Europa suchen nach Flexibilität. Dies gilt insbesondere für die großen europäischen Städte und junge Europäer.

Die Aussichten für den europäischen Wohnimmobilienmarkt sind positiv. Nach unserer Einschätzung werden sich alle Märkte 2016 weiter erholen, was dazu führen wird, dass mehr Immobilien verkauft werden und sich die Preise auf dem Markt der eigen genutzten Immobilien zunehmend stabilisieren. Wir

erwarten ebenfalls, dass die Mieten in 2016 weiter steigen werden. Innerhalb Europas und innerhalb der einzelnen Länder gibt es jedoch große Unterschiede. Am besten sind die Aussichten für die europäischen Metropolen, da sie die meisten zukünftigen Immobilienbesitzer oder Mieter anziehen werden. Nicht nur 2016, sondern auch in den kommenden Jahren wird sich der Urbanisierungstrend auf dem europäischen Kontinent fortzusetzen.

Europäischer Wohninvestmentmarkt

Investments in Wohnimmobilien sind innerhalb der Immobilienbranche zu einer wichtigen Anlagekategorie geworden. Die Zahl der Investitionen hat sich seit 2011 verdreifacht. Insgesamt wurden 37,5 Mrd. EUR in den europäischen Wohnimmobilienmarkt investiert. Institutionelle Anleger aus Amerika und Europa waren 2015 die größten Marktteilnehmer. Die Mehrheit der Investitionen entfiel auf Deutschland (47 % des Gesamtinvestitionsvolumens). Im Vereinigten Königreich, dem zweitgrößten Land, wurden 22 % aller Investitionen getätigt. Die Niederlande (8 %) und Schweden (6 %) waren ebenfalls sehr beliebte Länder für Investitionen. Frankreich spielte mit einem Anteil von 2 % weiterhin nur eine kleine Rolle auf dem europäischen Wohninvestmentmarkt.²

Aufgrund der niedrigen Zinsen stehen die Renditen in nahezu allen europäischen Märkten unter Druck. Innerhalb der einzelnen Länder gibt es jedoch erhebliche Unterschiede (siehe Tabelle 2).

¹ Eurostat, April 2016.

² Real Capital Analytics, April 2016

Abbildung 2: Europäischer Wohninvestmentmarkt. Quelle: Real Capital Analytics und IPD, 2016

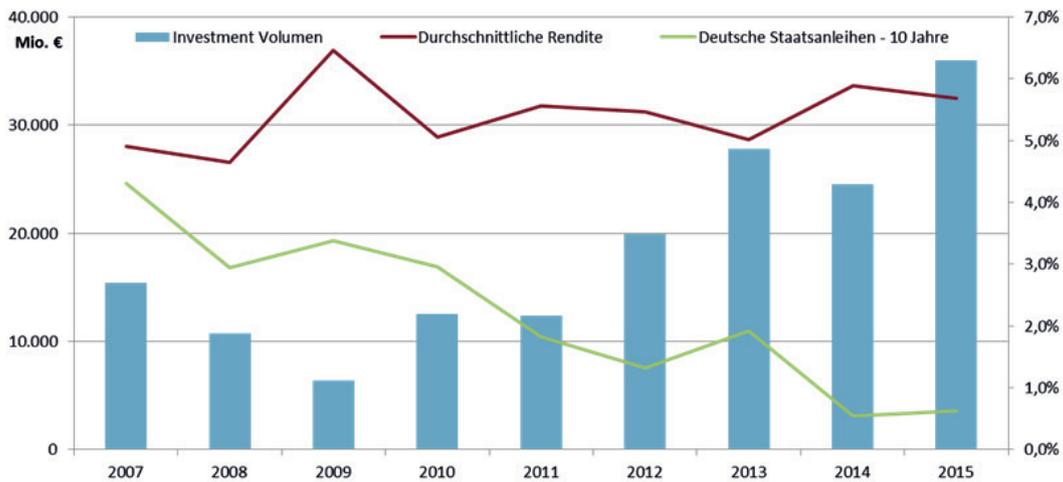


Tabelle 2: Renditen in Toplagen in %. Quelle: Bouwfonds IM Research, Mai 2016

	%
Deutschland	4,25 - 5,50
Niederlande	4,50 - 5,50
Frankreich	4,00 - 5,50
Dänemark	3,50 - 5,00
Schweden	3,00 - 3,50
Polen	5,00 - 5,50

Deutschland

Der anbietererhobene Preisindex IMX¹ für Wohnhäuser hat im April 2016 einen Stand von 122,2 Punkten erreicht und damit in den vergangenen 12 Monaten um 8,6 Indexpunkte (Vorjahr +3,1 Punkte) zugelegt. Ein großer Preistreiber der Mieten ist dabei weiterhin die Nachfrage, der ein viel zu knappes Angebot gegenübersteht.

Auch bei Eigentumswohnungen hat sich die Preisentwicklung gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr deutlich beschleunigt. Im Neubau wurde im April 2016 ein Indexstand von 156,8 Punkten und damit eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 12,4 Punkten erreicht, wobei allein die Steigerung in den ersten vier Monaten des Jahres 2016 5 Punkte betrug. Der Bestand legte sogar um 17,5 Punkte auf 149,5 Punkte zu, 7,5 Punkte entfallen hiervon auf das Jahr 2016.

Im Verlauf des Geschäftsjahres sind die Angebotsmieten mit + 4,6 Punkten (3,77 %) deutlich geringer als

die Kaufpreise gestiegen. Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr ist jedoch eine Beschleunigung des Anstiegs zu verzeichnen. Die höchsten Steigerungen gibt es weiterhin in der Bundeshauptstadt und in München. Innerhalb von zwölf Monaten haben sich hier Zuwächse von 10,3 Indexpunkten bzw. 7,1 % (Berlin) und von 10,5 Indexpunkten bzw. 8,2 % (München) ergeben.

Entgegen der Erwartungen ist somit seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse im Sommer 2015 nicht nur keine Verlangsamung des Mietpreisanstiegs festzustellen, im Gegenteil sind die Mieten sogar schneller als im vorangegangenen Geschäftsjahr gestiegen.²

¹ Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24

² Immobilienscout24 2016 – IMX April 2016 – Weiterhin steigende Mieten trotz Mietpreisbremse

Frankreich

Der französische Wohnimmobilienmarkt begann sich 2015 vor allem auf Grund der gestiegenen Erschwinglichkeit zu erholen. Die günstigen Finanzierungsbedingungen (Niedrigzins) und der gleichzeitige Rückgang der Preise führten zu einem Anstieg der Immobilienverkäufe ab Mitte 2015 und einer Stabilisierung der Preise.

Im Zeitraum zwischen 2012 und 2014 wurden durchschnittlich 700.000 Bestandsimmobilien pro Jahr verkauft. Bis Ende Oktober 2015 wurden bereits 769.000 Bestandsimmobilien verkauft.¹ Die Hauspreise auf dem Bestandsmarkt sanken 2015 langsamer. Ende 2015 lagen die Preise für Bestandsimmobilien 0,7 % unter den Preisen von Ende 2014. Die Preise in Paris waren im Vergleich zu Ende 2014 bereits 0,3 % höher. Auf den regionalen Märkten fielen die Preise im vierten Quartal 2015 im Jahresvergleich um 0,9 %².

Die Neubautätigkeit hat noch nicht wieder zugenommen. Die Immobilienentwickler blieben vorsichtig und bevor neue Häuser gebaut werden, müssen die Vorvermietungs- und die Vorverkaufsquote steigen. Trotzdem wurden auf dem Markt für Neubauten 2015 gegenüber dem Vorjahr 20 % mehr Verkäufe verzeichnet. Die durchschnittlichen Preise für neue Wohnungen haben sich in Frankreich gegenüber dem Vorjahr stabilisiert.

Die Mietermobilität stieg 2015 wieder auf ihr langfristiges Mittel. Die Mietnachfrage blieb insbesondere in urbanen Zentren stark. Die Mieten sanken im Landesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Innerhalb Frankreichs herrschen jedoch starke regionale Unterschiede. Städte im westlichen Teil von Frankreich wie Paris (>10 %) und Bordeaux (6 %) verzeichneten Mietsteigerungen. In Metz sanken die Mieten hingegen um 12 %.

Wir schätzen die Aussichten für den französischen Wohnimmobilienmarkt insgesamt positiv ein. So werden weiterhin gute Erschwinglichkeit erwartet und mehr Immobilien zu höheren Preisen verkauft. Wir gehen von einer Zunahme der Neubautätigkeit, bedingt durch die verbesserten Marktbedingungen, aus. Die Fundamentaldaten auf dem französischen

Wohnimmobilienmarkt sind nach wie vor stark und die demographischen Voraussetzungen sind günstig. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt voraussichtlich stark, mit ausgeprägtem Fokus auf Städte im westlichen Teil Frankreichs.

Es gibt ein zunehmendes Interesse am französischen Wohninvestmentmarkt. Institutionelle Investoren haben den französischen Wohnimmobilienmarkt mit dem Schwerpunkt Paris in ihre Strategie aufgenommen. Auch außerhalb von Paris bieten sich zahlreiche Gelegenheiten, wie z. B. in Bordeaux, Toulouse, Lyon, Nantes, Montpellier, Rennes und Straßburg. Die Renditen stehen unter Druck und liegen momentan in Paris bei 3,10–3,70 %. Die größte Herausforderung auf dem französischen Wohnimmobilienmarkt besteht darin, ein gutes Produkt zu einem angemessenen Preis zu finden. Es gibt nicht viele Gelegenheiten auf dem Bestandsmarkt und auch Neuentwicklungen werden zu hohen Preisen angeboten.³ Wir erwarten, dass das Interesse 2016 wächst. Ein guter Zeitpunkt, um vor allem außerhalb von Paris wieder auf dem normalen französischen Wohnimmobilienmarkt zu investieren.

Niederlande

Der niederländische Wohnimmobilienmarkt profitierte 2015 von günstigen Marktbedingungen: niedrige Zinsen, steigendes Verbrauchervertrauen, weiterer Anstieg der Kaufkraft und solides Wirtschaftswachstum bei steigender Beschäftigungsquote. Dies führte zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Transaktionen und der Hauspreise. 2015 wechselten knapp 180.000 Immobilien den Besitzer. Dies entspricht einem Anstieg von 16 % im Vergleich zu 2014 und führte dazu, dass weniger Immobilien zum Verkauf standen (-20 %).⁴ Der durchschnittliche Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr war 2015 stark (2,8 %) im Vergleich zu 2014 (0,9 %).⁵ Die Preise liegen nach wie vor 15 % unter Vorkrisenniveau.

¹ CBRE, Marketview France Residential, Januar 2016

² INSEE, April 2016

³ CBRE, Marketview France Residential, Januar 2016

⁴ Huizenzoeker, Januar 2016

⁵ CBS, Januar 2016

Aufgrund der verbesserten Marktbedingungen, ziehen die Neubauaktivitäten wieder an. Laut CBS wurden 2015 48.000 neue Immobilien gebaut. Dies entspricht einem Anstieg von 10 %.¹ Die Zahl der verkauften neuen Immobilien stieg 2015 um 29 %.²

Es ist ein wachsendes Interesse an Mietimmobilien, vor allem im privaten Mietsektor, zu verzeichnen. Die Menschen suchen zunehmend nach Flexibilität und/oder sind nicht in der Lage, eine Immobilie zu kaufen. Besonders hoch ist die Nachfrage nach erschwinglichen Mietimmobilien (600–1.000 Euro pro Monat) in den großen niederländischen Städten.

Durchschnittlich stiegen die Mieten 2015 um 2,4 %.³ Da der niederländische Mietmarkt stark reguliert ist (94,6 % aller Mietimmobilien) stiegen die durchschnittlichen Mieten bei den meisten Mietimmobilien gegenüber dem Vorjahr maximal um die Höhe der Inflation 2014 (1 %) plus 1,5 %–4 %, je nach Haushaltseinkommen. Die Mieten auf dem privaten Mietmarkt stiegen im vierten Quartal 2015 im Jahresvergleich um 5,2 %, wobei es große regionale Unterschiede gibt (Amsterdam 10 %, Den Haag 5,9 % und Rotterdam stabil).⁴

Die Aussichten für den niederländischen Wohnimmobilienmarkt sind 2016 positiv. Die Rabobank erwartet ein geringes Wachstum bei der Zahl der Transaktionen (190.000–210.000) und einen weiteren Anstieg der Hauspreise um 3,5–5,5 %. Diese Schätzungen basieren auf einem soliden Wirtschaftswachstum, steigenden Haushaltseinkommen und auf der Erwartung, dass die Hypothekenzinsen niedrig bleiben werden.⁵ Der durchschnittliche Anstieg der Mieten auf dem regulierten Markt wird sich im Bereich der Inflation 2015 (0,6 %) plus 1,5 %–4 %, je nach Haushaltseinkommen bewegen.

Das Interesse am niederländischen Wohninvestmentmarkt ist nach wie vor hoch. Das Investitionsvolumen stieg 2015 um weitere 36 % auf rund 3 Mrd. EUR. Niederländische und ausländische institutionelle Anleger waren die aktivsten Investoren mit einem starken Fokus auf die großen niederländischen Städte und Neubauprojekte. Auf der anderen Seite sinkt das Angebot an Bestandsobjekten auf dem Investment-

markt. Dies führte im Laufe des vergangenen Jahres zu einem Rückgang der Renditen (35 Basispunkte bei Mehrfamilienhäusern).

Die Marktteilnehmer erwarten für 2016 weiter sinkende Renditen: Amsterdam 4,00 %, Utrecht 4,50 % und Den Haag/Rotterdam 4,75 %. Das Investitionsvolumen wird 2016 mindestens genauso hoch sein wie 2015. Das Investitionsvolumen auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt lag im ersten Quartal 2016 mit 750 Mio. EUR bereits um 87 % höher als im ersten Quartal 2015.⁶

Auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt werden weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten erwartet, insbesondere bei Neuentwicklungen in den großen Städten. Investitionsmöglichkeiten in Stadtzentren zu finden wird voraussichtlich schwieriger. Da die Bezahlbarkeit jedoch zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden die Menschen auch verstärkt in Stadtrandgebieten nach Mietimmobilien suchen.

Schweden

Die Preise auf dem Eigenheimmarkt haben einen historischen Höchststand erreicht. Nach einem Anstieg um 10 % im Jahr 2014 stiegen die Preise 2015 um weitere 14 %. Gegenwärtig liegen sie um 57 % höher als zum Jahresbeginn 2008.⁷ Die Hauspreise sind aufgrund der verbesserten Erschwinglichkeit deutlich gestiegen (niedrige Zinsen und positives Wachstum des Haushaltseinkommens). Daneben gibt es auf Grund des starken Bevölkerungswachstums und einer nur geringen Neubautätigkeit einen substantiellen Nachfrageüberhang im Segment Wohnimmobilien. Dies gilt insbesondere für den Markt im Großraum Stockholm, was zu einem Anstieg der Hauspreise um 16 % führte.⁸

¹ CBS, Mai 2016

² NCB Bouw, Januar 2016

³ CBS, September

⁴ Pararius, Februar 2016

⁵ Rabobank, Dutch housing market Quarterly, Mai 2016

⁶ Real Capital Analytics, Mai 2016

⁷ Eurostat, Mai 2015

⁸ Savills, Februar 2016

Die Nachfrage nach Mietwohnraum ist hoch, insbesondere in den Großstädten. Im Großraum Stockholm wird sogar erwartet, dass es in den kommenden zehn Jahren weiterhin keinen Leerstand geben wird.

Die Aussichten für ganz Schweden sind aufgrund eines starken Wirtschaftswachstums und der steigenden Bevölkerungszahlen positiv. Die Bevölkerung von Stockholm wird beispielsweise bis 2030 um 35.000–37.000 Einwohner jährlich wachsen. Nach den Vorstellungen der Politik sollen rund 15.000 Einheiten pro Jahr gebaut werden. Um die künftige Nachfrage zu decken, wären jedoch rund 25.000 Einheiten erforderlich. Wir erwarten eine zunehmende Verknappung des Wohnungsangebots sowie weitere Preisanstiege in den kommenden Jahren.

Es herrscht eine starke Nachfrage nach Investitionen in die schwedischen Wohnimmobilienmärkte, was zu hohen Investmentmarktvolumina führt (150 Mrd. SEK im Jahr 2014 und 120 Mrd. SEK im Jahr 2015).¹ Hauptgründe hierfür sind die niedrigen Zinsen, positiver gestimmte Banken und eine höhere Risikotoleranz unter den Anlegern. Die bei weitem größten Investoren sind die schwedischen institutionellen Anleger. Seit 2012 findet eine Abwärtsverschiebung der Renditen auf 3,25–4,75 % statt. Innerhalb von Schweden ist Stockholm die attraktivste Stadt für Investitionen. Die Investoren suchen sowohl nach Einzelimmobilien als auch nach Portfolios. Wohnimmobilien im Großraum Stockholm mit stabilen Renditen gelten als äußerst attraktive Investitionsgelegenheiten.

Es wird voraussichtlich weiterhin einen starken Investmentmarkt in 2016 geben. Laut Savills wird es einen Anstieg bei den nationalen Investoren und eine wachsende Anlegernachfrage bei internationalen Marktteilnehmern geben. Die Suche nach Investitionsgelegenheiten mit attraktiven Renditen wird nach unserer Einschätzung schwieriger werden.

Dänemark

Der dänische Wohnimmobilienmarkt hat sich vollständig erholt, doch das Ungleichgewicht bei Angebot und Nachfrage auf dem dänischen Markt wurde 2015 deutlicher.

Die Preise stiegen insbesondere im ersten Halbjahr 2015, dieser Anstieg verlangsamte sich im zweiten Halbjahr etwas. Am Jahresende 2015 lagen die dänischen Hauspreise um 6,5 % höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs. Die Preise in Dänemark liegen nahezu auf Vorkrisenniveau.² In der Kopenhagener City fiel der Preisanstieg sogar noch deutlich höher aus. Zwischen dem vierten Quartal 2014 und dem vierten Quartal 2015 stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in der Kopenhagener City um 14,5 % gegenüber 10,8 % in ganz Dänemark.³

Die Neubauaktivitäten nahmen 2015 weiter zu. Sie können jedoch weiterhin nur schwer mit der neuen Nachfrage Schritt halten.

Obschon sich die Erschwinglichkeit auf dem Markt für eigengenutzte Immobilien verbessert hat, gibt es in Kopenhagen weiterhin von Zugezogenen und jungen Familien mit Kindern, die Flexibilität suchen, eine hohe Nachfrage nach Mietunterkünften. Die Mieten sind in Kopenhagen stark unter Druck geraten. Die Erschwinglichkeit wird zu einem Problem auf dem Mietmarkt und die Menschen suchen nach Alternativen in den Randbezirken.

Die Aussichten sind insbesondere für Kopenhagen positiv. Es gibt ein stark positives Bevölkerungswachstum. Eine wachsende Zahl junger Familien mit Kindern zieht in die zentralen Stadtteile. Kopenhagen rechnet allein 2016 mit mehr als 14.000 neuen Einwohnern. Laut Statistics Denmark wird die Hauptstadt in den kommenden zehn Jahren voraussichtlich ein Bevölkerungswachstum von 20 % verzeichnen (107.000 neue Einwohner bis 2025). Der gegenwärtige Wohnraumangel wird somit in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Auch die Preise für eigengenutzte Immobilien und die Mieten werden steigen.

Die Bedingungen auf dem Investmentmarkt in Kopenhagen sind weiterhin gut. Die starke demographische Entwicklung und die gleichzeitig geringe

¹ Savills, Februar 2016

² Eurostat, Mai 2016

³ Association of Danish Mortgage Banks, Mai 2016

Neubautätigkeit haben einen unter Investmentaspekten perfekten Rahmen mit steigenden Mietniveaus und einem Leerstand von nahezu null geschaffen.

Obschon eine relativ große Zahl von Anlageimmobilien zum Kauf angeboten wird, übertrifft die Nachfrage insbesondere von internationalen Investoren das Angebot deutlich, was in Kopenhagen zu einem Absinken der Investitionsrendite auf 4 % geführt hat.¹

In Dänemark erwarten wir in 2016 gute Investitionsmöglichkeiten, sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Dabei wird Kopenhagen weiterhin im Blickpunkt stehen, aber auch außerhalb von Kopenhagen erwarten wir zunehmend Investitionsmöglichkeiten. Wie in den Niederlanden suchen die Menschen aufgrund der steigenden Mieten nach erschwinglichen Mietimmobilien außerhalb der Stadtzentren.

Polen

Polens Wohnimmobilienmarkt ist der größte und dynamischste Wohnimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa. Die überwiegende Mehrheit der Bestandsgebäude und auch neuer Wohngebäude ist im Eigentum von Privatpersonen (64 %). Bei der Qualität der Bestandsgebäude gibt es große Unterschiede. Rund 60 % des Wohnraumbestands wurden in der sozialistischen Ära gebaut, bei der Mehrheit handelt es sich um vorgefertigte Plattenbauten. Neue Wohnimmobilien machen rund 20 % des Wohnraumbestands in Polen aus, wobei der Anteil der Neubauten in den größten Städten üblicherweise größer ist (Warschau 26 %, Krakau 28 % und Breslau 25 %).

Die Preise für neue Wohnungen erreichten ihren historischen Höchststand während der Boomphase Mitte 2007. Aufgrund der Kreditklemme sanken die Preise bis Mitte 2012. Zuletzt stiegen die Durchschnittspreise zwischen dem vierten Quartal 2014 und dem vierten Quartal 2015 um 1 %.² Das Ergebnis der von REAS durchgeführten Beobachtung des Marktes für neue Immobilien in den sechs größten polnischen³ Städten war eine starke Marktentwicklung. Anfang 2016 wurden 25,8 % mehr Immobilien verkauft als zu Beginn des Jahres 2015. Das Umsatz-

volumen wurde getragen durch Käufe im Rahmen des Subventionsprogramms MdM (Wohnungen für junge Leute).

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für neue Wohnungen stiegen in den sechs Städten um 3,3 %. Dies ist zum Teil auf einen Anstieg des Angebots an höherpreisigen Einheiten zurückzuführen. Innerhalb der einzelnen Städte gibt es große Unterschiede. Die Verkaufspreise für neue Wohnungen stiegen in Krakau um 5,2 %, in Warschau um 2,8 % und in Posen um 1,4 %. In Breslau sanken die Preise um 3,9 %, wobei die durchschnittlichen Preise für zum Verkauf angebotene Wohnungen um 2,7 % stiegen.⁴

Obschon der Schwerpunkt auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt auf dem Kauf von eigengenutzten Immobilien liegt, wurde Mieten in den vergangenen Jahren eine Alternative für viele Haushalte. Verschärfte Anforderungen für Hypothekenfinanzierungen, die Ungewissheit auf dem Arbeitsmarkt und eingeschränkte Wirtschaftswachstumsperspektiven führen dazu, dass die Haushalte zunehmend Bedenken haben, sich langfristig zu verschulden. Die typische Strategie für junge polnische Paare und Singles – erst eine kleine Wohnung kaufen und dort für rund fünf Jahre leben, bevor man in eine größere Wohnung umzieht – ist zu teuer geworden, so dass Mieten eine ernsthafte Alternative darstellt, obwohl die Mietniveaus im Vergleich zum Einkommen relativ hoch sind. Eine Einzimmerwohnung mit 30 m² Nutzfläche zum Beispiel kostet durchschnittlich insgesamt rund 1.590 PLN pro Monat. Dies entspricht ca. einem Drittel des durchschnittlichen Gehalts in Warschau.

Der Markt für institutionelle Anleger ist ein sich entwickelndes und attraktives Segment auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Markt noch in seinen Anfängen befindet, sind keine offiziellen Zahlen zu Renditen verfügbar. Zur Ermittlung einer ungefähren Rendite können jedoch Vergleiche mit durchschnittlichen

¹ Sadolin & Albaek, Januar 2016

² Eurostat, Mai 2016

³ Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen, Lodsch

⁴ REAS, Residential Market in Poland, 1. Quartal 2016

Wohnungs- und Mietpreisniveaus herangezogen werden. Auf Basis solcher Analysen erreichen die Bruttorenditen gegenwärtig ein durchschnittliches Niveau von rund 8,2 % in Warschau, 7,9 % in Breslau und 7,1 % in Krakau, wobei alle drei Märkte in den vergangenen Jahren ein dynamisches Renditewachstum verzeichnet haben. Es muss darauf hingewiesen werden, dass diese Renditen durchschnittliche Marktniveaus darstellen und die Renditeergebnisse für einzelne Objekte sehr unterschiedlich ausfallen können.

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Zum Geschäftsjahresende erreichte der Fonds folgende Allokation:

- Dänemark (14,4 %)
- Deutschland (44,6 %)
- Frankreich (10,9 %)
- Schweden (5,4 %)
- Niederlande (24,7 %)

Der Anteil studentisches Wohnen beträgt zum Geschäftsjahresende 18,11 %. Der Anteil Projektentwicklungen liegt bei 5,62 %.

Seitens der Produktstrategie investiert der Fonds in Mietwohnungen (80–90 %) sowie in Nischenmärkte wie z.B. Studentenwohnungen, Seniorenwohnungen und „Serviced Apartments“ (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).

Neuakquisition

Das Portfolio wurde am 2. Oktober 2015 um eine Akquisition in Eindhoven mit insgesamt 222 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit in den Niederlanden erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei insgesamt 31,32 Mio. EUR. Damit konnte das Portfolio in den Core Ländern des Fonds weiter ausgebaut werden.

Disposition

Im Ergebnis der Buy-Hold-Sell-Analyse 2014 wurden die Objekte in Kiel und Hamburg-Harburg für den Verkauf im Rahmen der Portfoliooptimierung identifiziert. Der Verkauf wurde im Geschäftsjahr 2015/16 umgesetzt.

Kiel

Das Wohn- und Geschäftshaus in Kiel, Grot Steenbusch, erwies sich mit einem Marktwert von unter 4,0 Mio. EUR (Q3/2014) als einzige Immobilie am Standort Kiel für ein effizientes Management als zu klein. Hinzu kam ein finanzieller Gewerbeanteil von über zwei Dritteln der erwirtschafteten Einnahmen, was deutlich über dem Durchschnitt der übrigen Fondsobjekte lag und nicht konform mit der sonstigen Anlagestrategie war.

Hamburg-Harburg

Die 245 Wohnungen umfassende Wohnanlage Hanhoopsfeld 2–10, 3–11 und Schneverdinger Weg 1, 3 hatte in den letzten Bewertungen einen Wertzuwachs erfahren. Wegen der Randlage war für die Zukunft kein anhaltender Wertezuwachs entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung zu erwarten, so dass die Entscheidung getroffen wurde, das Objekt zu verkaufen. Ein weiteres Argument für einen Verkauf war die zum Verkaufszeitpunkt nur noch 43 Jahre andauernde Erbpacht. Eine weitere Verkürzung der Restlaufzeit hätte die Attraktivität des Objektes für potentielle Käufer geschmälert.

Portfolioanalyse

Das Portfolio des BERF hat sich im Geschäftsjahr 2015/2016 weiter stabil entwickelt. Die Wertsteigerung von 3,93 % bezogen auf das Bestandsportfolio lag deutlich über dem Wert des Vorjahres. Haupttreiber im zurückliegenden Geschäftsjahr war erneut das deutsche Portfolio, das mit einer Wertsteigerung von knapp 5 % deutlich oberhalb des Gesamtdurchschnitts lag.

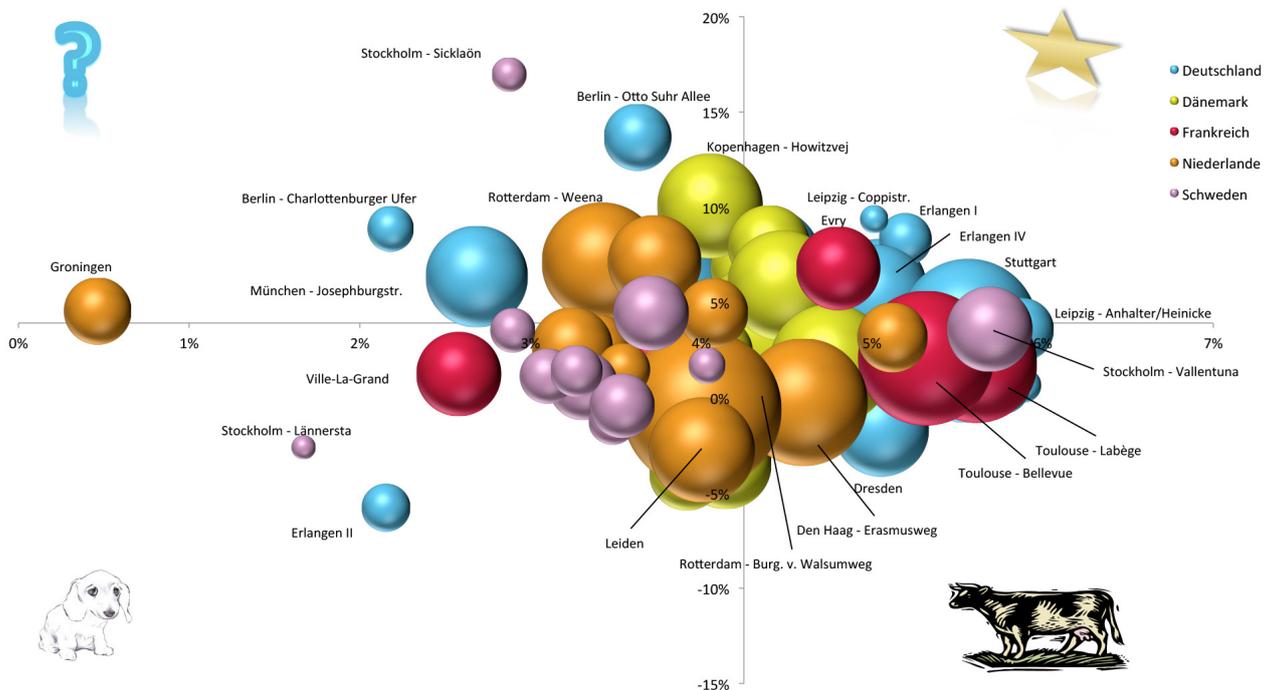
Mit einem Total Return (TR) von 5,86 % auf Fondsebene konnte der Fonds im vergangenen Geschäftsjahr sein Vorjahresergebnis erneut deutlich steigern. Nach wie vor zeigen sich die Studentenwohnheime

(Bestand) mit einem TR von 8,45 % als Renditetreiber des Portfolios. Das Deutsche Portfolio insgesamt, welches rd. die Hälfte des Fondsvolumens ausmacht, liegt hinsichtlich der NCF-Rendite knapp über dem Gesamtportfoliodurchschnitt und zusammen mit der weit überdurchschnittlichen Wertentwicklung ist es der wesentliche Renditetreiber. Auch die Gesamtp performance des dänischen Portfolios mit knapp 8 % sowie die des französischen Portfolios mit etwas über 8 % sind überdurchschnittlich hoch. Das niederländi-

sche und das schwedische Portfolio hingegen liegen mit rd. 3,8 % NCF-Rendite unter dem Durchschnitt. Gleiches gilt hier für die Wertentwicklung der genannten Bestände (Niederlande: rund 1,8 % und Schweden rund 2,3 %). Damit lag das schwedische Portfolio im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig nicht an letzter Stelle. Allerdings wurden im Berichtszeitraum in den niederländischen Beständen größere Investitionen im Bereich Instandhaltung getätigt, die sich negativ auf das Netto-Cash-Flow-Ergebnis auswirkten.

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

Quelle: Bouwfonds Investment Management 2016

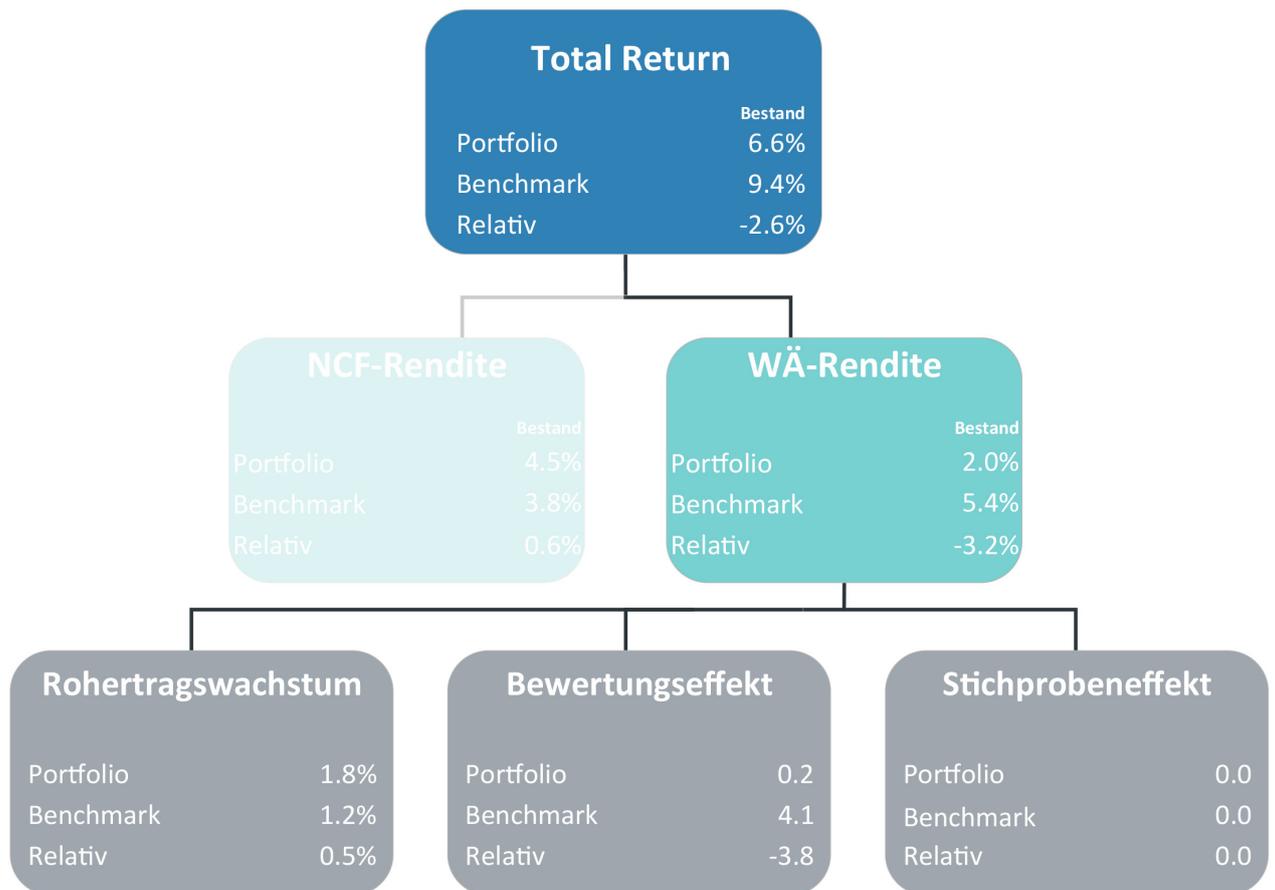


Hinsichtlich der IPD-Benchmark lässt sich zusammenfassend festhalten, dass der Fonds es im vergangenen Jahr nicht geschafft hat, die Benchmark in Bezug auf die Gesamtrendite zu übertreffen. Hauptgrund hierfür ist wieder die stärkere Wertsteigerung der in der Benchmark betrachteten Objekte. Diese wurden insbesondere durch die Senkung der Liegenschaftszinsen erzielt. Dabei handelt es sich um einen kurzfristigen Effekt. Durch die Nachhaltigkeit des Portfolios und die insgesamt konservative Bewertung des gesamten

Immobilienbestands erwarten wir im Hinblick auf die Gesamtrendite die Benchmark im langfristigen Durchschnitt auch weiterhin outzuperformen. Insbesondere die NCF-Rendite lag auch im vergangenen Jahr wieder deutlich über der der Benchmark. Dies belegt weiter die nachhaltige Werthaltigkeit des gesamten Portfolios.

Treiber der Wertentwicklung – internationale MSCI (ehemals IPD) Benchmark.

Quelle: MSCI 2016



Wertsteigernde Maßnahmen

Berlin Steglitz

Das Objekt Gélieustraße in Berlin Steglitz wurde im vergangenen Jahr nachhaltig saniert. Das Investmentprogramm umfasste dabei das Anbringen einer Wärmedämmverbundfassade, die Sanierung der Balkone, die Beleuchtung der Treppenhäuser wurde mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet, die Eingangsbereiche neu gestaltet und dabei teilweise behindertengerecht ausgeführt sowie die Außenanlagen umfassend neu gestaltet. Einen weiteren, wesentlichen Anteil an dem Gesamtinvestment nimmt die Sanierung der einzelnen Leer-Wohnungen ein. Das geplante Investitionsvolumen beträgt ca. 4,5 Mio. EUR davon entfiel auf die Wohnungen bislang ein Anteil von ca. 500 TEUR. Diesem Investment steht ein erwarteter Wertzuwachs von 9,865 Mio. EUR gegenüber.

Erlangen

Bei der zweiten größeren Sanierungsmaßnahme in Erlangen wurde bei dem Objekt Liegnitzer Straße ebenfalls die Fassade gedämmt und damit nachhaltig die energetische Situation des Gebäudes verbessert. Gleichzeitig wurden die Hauseingangstüren ausgetauscht, der beim Ankauf übernommene Instandhaltungsrückstau an den Balkonen und Kellerabgangstreppe beseitigt und die Balkone mit neuen Markisen ausgestattet. Dem Gesamtinvestment von ca. 828 TEUR steht hier ein Wertzuwachs von bislang 15 % gegenüber. Allerdings wird erst die Bewertung im zweiten Quartal 2016 die eigentliche Modernisierung berücksichtigen, so dass noch von einer weiteren Werterhöhung von mindestens 12 % ausgegangen wird.

Schweden

Aufbauend auf der laufenden Benchmarkanalyse der Bewirtschaftungskosten bei den schwedischen Objekten konnten für die Objekte Lännersta, Sicklaön 126:10 und Orminge 62:1 die Verträge mit der Gemeinde Nacka in Stockholms län während einer 15-monatigen Verhandlungsdauer dergestalt neu verhandelt werden, dass das Nettoeinkommen bei diesen Objekten um ca. 50 % steigt. Die Verträge wurden mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen.

Nachhaltigkeit

Bouwfonds Investment Management hat weitere Fortschritte durch das vertiefte Management dieser Aufgaben erreicht.

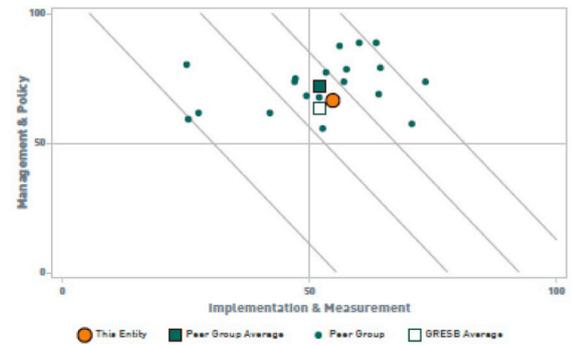
Der BERF hat wie angekündigt 2015 an der GRESB Umfrage sehr erfolgreich teilgenommen. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Verwaltern konnte die Abdeckung der Datenerfassung erweitert werden und so erreichte der BERF im Report aus dem September 2015 im Fonds-Vergleich den **GRESB Green Star 2015**.



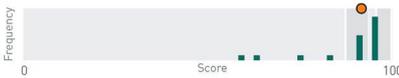
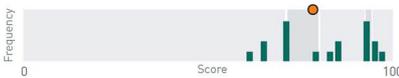
Bouwfonds European Residential Fund
Bouwfonds Investment Management



GRESB Quadrant Model



Damit wurde die für 2015 prognostizierte, deutliche Verbesserung in den Verbrauchswerten und in der Gesamtpformance auch nachhaltig dargestellt und durch ein internationales Label anerkannt und ausgezeichnet.

Aspect Weight in GRESB Score	This Entity	Peer Group		GRESB
 Management 8.7%	92  ⁺²⁵	PEER 91  ⁺¹³ AVERAGE		GLOBAL 77  ⁺⁸ AVERAGE
 Policy & Disclosure 10.1%	79  ⁺³⁴	PEER 83  ⁺¹⁴ AVERAGE		GLOBAL 66  ⁺⁹ AVERAGE
 Risks & Opportunities 11.6%	75  ⁺⁴⁵	PEER 77  ⁺⁸ AVERAGE		GLOBAL 67  ⁺⁷ AVERAGE
 Monitoring & EMS 9.4%	52  ⁺⁴⁰	PEER 45  ⁻³ AVERAGE		GLOBAL 59  ⁺⁶ AVERAGE
 Performance Indicators 24.2%	47  ⁺²⁷	PEER 33  ⁺⁶ AVERAGE		GLOBAL 39  ⁺⁸ AVERAGE
 Building Certifications 10.8%	52  ⁺¹⁵	PEER 40  ⁻¹⁰ AVERAGE		GLOBAL 34  ⁺⁵ AVERAGE
 Stakeholder Engagement 25.3%	46  ⁺¹³	PEER 65  ⁺¹⁴ AVERAGE		GLOBAL 57  ⁺¹⁰ AVERAGE
 New Construction & Major Renovations 0%	17	PEER 33  ⁺¹⁶ AVERAGE		GLOBAL 44  ⁻³ AVERAGE

Dieses ist insbesondere den hohen Dateneingaben aus den Kennzahlen (Performance Indicators), die deutlich über Durchschnitt liegen, zu verdanken. Aber auch im Management konnten weitere Fortschritte gemacht werden, die sich sehr positiv und nachhaltig auf das Gesamtergebnis auswirken.

Entsprechend den professionellen Anforderungen berichtet der BERF dieses Jahr in Übereinstimmung mit dem internationalen Standard der INREV Global Reporting Initiative. Die Daten werden bis Ende Juni gesammelt. Im Ergebnis erwarten wir unter anderem positive Auswirkungen durch die in Berlin-Steglitz und Erlangen umgesetzten Maßnahmen.

Performance und Liquidität

Die Gesamtrendite für das Geschäftsjahr 2015/16 beträgt 5,9 % (gemäß BVI-Methode) und liegt damit deutlich höher als im Vorjahr (4,5 %) und über den Erwartungen des Fondsmanagements. Die Hauptursache für diese Outperformance ist vor allem das höhere Bewertungsergebnis (0,9 %) des Immobilienportfolios

in diesem Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr. Die Bewertungsergebnisse der Immobilien haben sich in allen Ländern über den Erwartungen des Fondsmanagements entwickelt. Die Cash Flow Rendite ist etwas höher (0,3 %) als im letzten Geschäftsjahr und entspricht damit dem Budget.

Die Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten entsprechen den Vorjahreskosten und damit auch den Erwartungen des Fondsmanagements.

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

Performance/Attributions Analyse über das Geschäftsjahr 2015/2016 (nach BVI)

Cashflowrendite – Bestandsportfolio	4,5%
Zinseinkünfte	0,0%
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-1,3%
Fremdwährung	0,1%
Wertsteigerung	<u>2,5%</u>
BVI performance 2015/16	<u>5,9%</u>

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken bestehen zum Stichtag 13 dänische und drei schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 130 Mio. EUR (633 Mio. DKK, 410 Mio. SEK).

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2015/2016 gab es innerhalb des Fondsteams folgende personelle Veränderungen:

Herr Xavier Jongen, Fondsmanager, ist zum 30.09.2015 ausgeschieden, neue Fondsmanagerin ab 01.10.2015 ist Frau Kerstin Lauerbach. Herr Michiel Dubois hat die Aufgaben des Fund Direktors übernommen.

Herr Jan von Beek, der schon bisher für den Fonds tätig war, hat zum 15.03.2016 die Aufgaben des Finance Managers von Herrn Markus Süß übernommen.

Ausblick

Der Fonds hat mit einem Bruttofondsvermögen von rund 939¹ Mio. EUR seine geplante Größe nahezu erreicht und damit die Phase des Aufbaus abgeschlossen.

Der Fonds hat sich daher das Ziel gesetzt, jährlich ausgewählte Immobilien des Portfolios (5–10 %) zu verkaufen. Der Aufgabenschwerpunkt verlagert sich somit nunmehr auf die Bestandsverwaltung und -optimierung. Das Fondsmanagement wird Marktchancen zur Realisierung von Bewertungsgewinnen und zur Abrundung des Portfolios nutzen. Für das kommende Geschäftsjahr 2016/2017 wird eine stabile BVI-Rendite zwischen 4,5 % und 5,5 % erwartet.

¹ Das Bruttofondsvermögen weist die Summe der Bestandspositionen des Sondervermögens (Aktiva) aus.



Tätigkeitsbericht



- Deutschland (44,6 %)
- Niederlande (24,7 %)
- Dänemark (14,4 %)
- Frankreich (10,9 %)
- Schweden (5,4 %)



- Wohnen (94,9 %)
- Handel (2,5 %)
- KfZ (2,1 %)
- Andere (0,3 %)
- Büro (0,2 %)



- 0 <= 10 Mio. EUR (32,2 %)
- 10 <= 25 Mio. EUR (29,0 %)
- 25 <= 50 Mio. EUR (38,8 %)



- <= 5 Jahre (25,1 %)
- 5 <= 10 Jahre (20,7 %)
- 10 <= 20 Jahre (14,3 %)
- 20 <= 80 Jahre (35,7 %)
- 80 <= 100 Jahre (4,2 %)



- Kreditinstitute (79,0 %)
- Altersvorsorgeeinrichtungen (9,5 %)
- Private Organisationen ohne Erwerbszweck (3,1 %)
- Vermögensverwalter inkl. Family Office (2,8 %)
- Unternehmen (2,3 %)
- Vermögende Privatpersonen (1,7 %)
- Dachfonds (1,6 %)

¹ Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; 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 belaufen sich zum Stichtag auf 83.613 TEUR (Stand 30.04.2015: 126.565 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 40.351 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des

Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 10.664 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.607 TEUR sowie 24.948 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 9.784 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen bestehen für das Objekt in Niederlande, Den Haag „Sigma“, in Höhe von 8.939 TEUR.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	118.049	13,4	40.651	4,6
SEK	0	0,0	0	0,0
DKK	0	0,0	30.911	3,5
GESAMT	118.049	13,4	71.562	8,1

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) in %
SEK	3.715	0,5
DKK	16.475	2,0
GESAMT	20.190	2,5

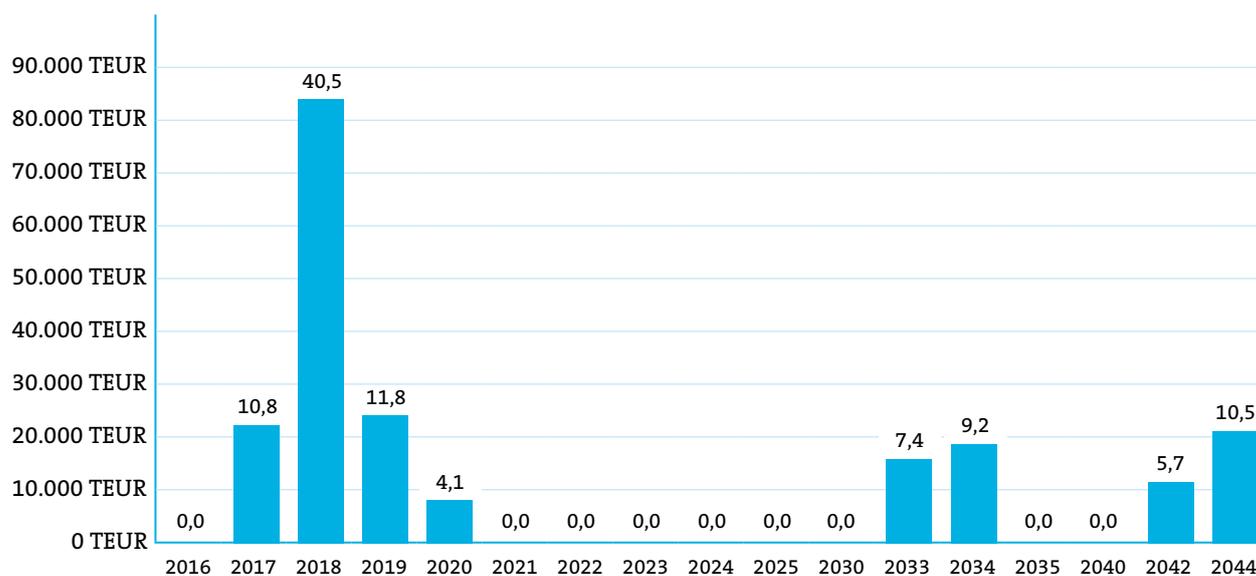
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	9.207	4,9
1 bis 2 Jahre	24.585	13,0
2 bis 5 Jahre	93.464	49,2
5 bis 10 Jahre	30.911	16,3
über 10 Jahre	31.444	16,6
GESAMT	189.611	100,0

Tätigkeitsbericht

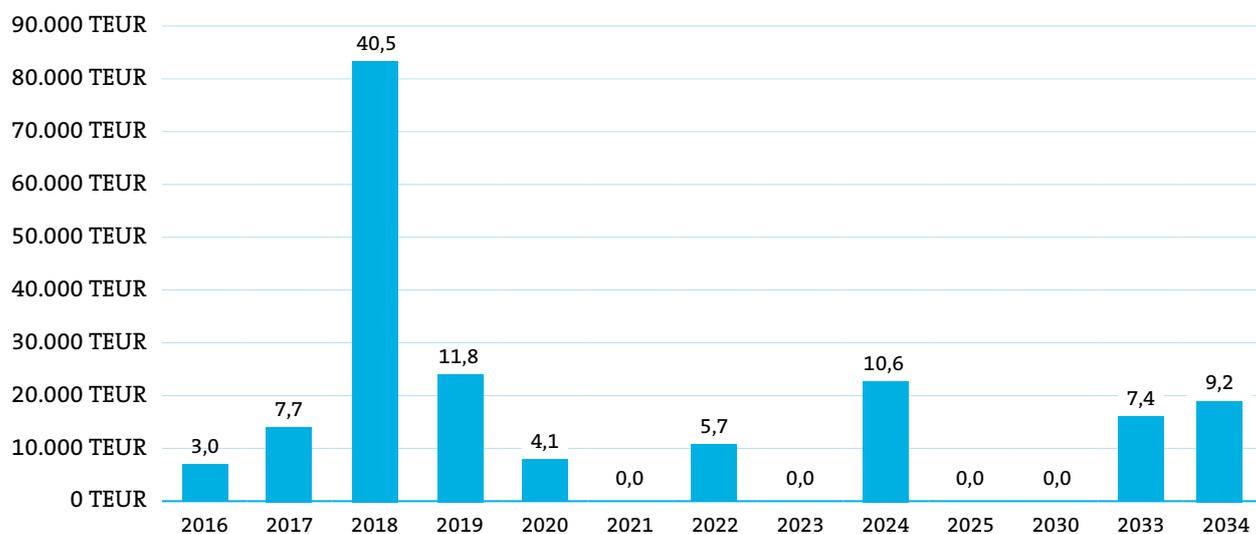
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 189.611 TEUR.



Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Personal und Organisation

Am 22.01.2016 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Bestellung von Herrn Xavier Jongen zum Vorstand der Catella Real Estate AG. Die Eintragung der Bestellung in das Handelsregister erfolgte am 24.02.2016.

München, im Juli 2016

Catella Real Estate AG

B. Fachtner
Vorstand

H. Fillibeck
Vorstand

X. Jongen
Vorstand

J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt						
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²	6,1	6,1	4,6	6,1	7,2 ³	6,3 ³	7,0	6,3	6,2
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,3	-1,3	-0,7	-1,7	-2,8	-2,3	-3,1	-2,1	-1,8
Nettoertrag ²	4,9	4,9	4,0	4,4	4,4	4,1	3,9	4,2	4,5
Wertänderungen ²	2,9	2,9	6,1	3,7	2,5	1,3	0,5	2,6	2,7
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,4	0,1	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	7,8	7,8	10,1	8,2	6,9	5,5	4,8	6,9	7,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ⁴	10,2	10,2	22,6	10,3	6,9	5,5	4,8	7,6	8,4
Währungsänderungen ⁴	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,2	0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung⁴	10,2	10,2	22,6	10,7	6,9	5,5	5,0	7,7	8,6
II. Liquidität⁵	0,2	0,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁶									7,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									5,9
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR ⁷)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	340.708	340.708	0	0	0	0	0	0	340.708
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	61.185	123.783	92.109	190.601	46.455	514.133	514.133
Immobilien gesamt	340.708	340.708	61.185	123.783	92.109	190.601	46.455	514.133	854.842
Liquidität	94.116	94.116	1.264	4.967	4.552	2.822	1.608	14.967	109.083
Kreditvolumen	114.601	114.601	40.968	31.164	0	0	4.834	76.966	191.567
Fondsvolumen (netto)									787.778

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 30.04.2015 bis 30.04.2016.

³ Inklusiv Bauzeitinsen.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2015 bis 30.04.2016.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2015 bis 30.04.2016.

⁶ Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Liquiditäts- und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2015 bis 30.04.2016.

⁷ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.04.2015 bis 30.04.2016).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ¹	330.155	330.155	61.886	126.054	95.645	217.352	47.743	548.679	878.834
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	21.437	21.437	2.998	7.672	7.598	16.846	3.221	38.335	59.772
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	17.139	17.139	3.016	5.026	5.042	4.365	1.246	18.696	35.834
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	709	1.113	512	8.825	6	11.166	11.166
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	6.880	6.880	0	716	0	695	122	1.532	8.412
Sonstige negative Wertänderungen	1.713	1.713	0	589	3.277	9.777	721	14.365	16.078
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	0	0	0	255	0	202	161	619	619
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	10.259	10.259	3.016	4.311	5.042	3.670	1.124	17.163	27.422
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.713	-1.713	710	268	-2.766	-1.154	-875	-3.818	-5.531

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ² in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,5	0,5	0,0	0,7	0,4	1,1	0,0	0,6	0,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,7	3,7	0,0	0,0	0,2	2,4	17,7	2,7	3,1
Jahresmietertrag Hotel	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
Jahresmietertrag Wohnen	91,8	91,8	93,2	99,3	98,5	92,9	80,9	94,5	93,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,6	3,6	6,8	0,0	0,1	2,9	1,4	1,8	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,4	0,4	0,0	0,0	0,8	0,7	0,0	0,4	0,4
Leerstand Büro	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	0,6	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
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,7	1,7	0,3	0,1	7,9	1,9	0,0	2,5	2,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,5	0,5	1,3	0,1	0,0	0,8	0,2	0,4	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,6	97,6	98,4	99,9	92,1	96,7	99,8	96,9	97,2

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.

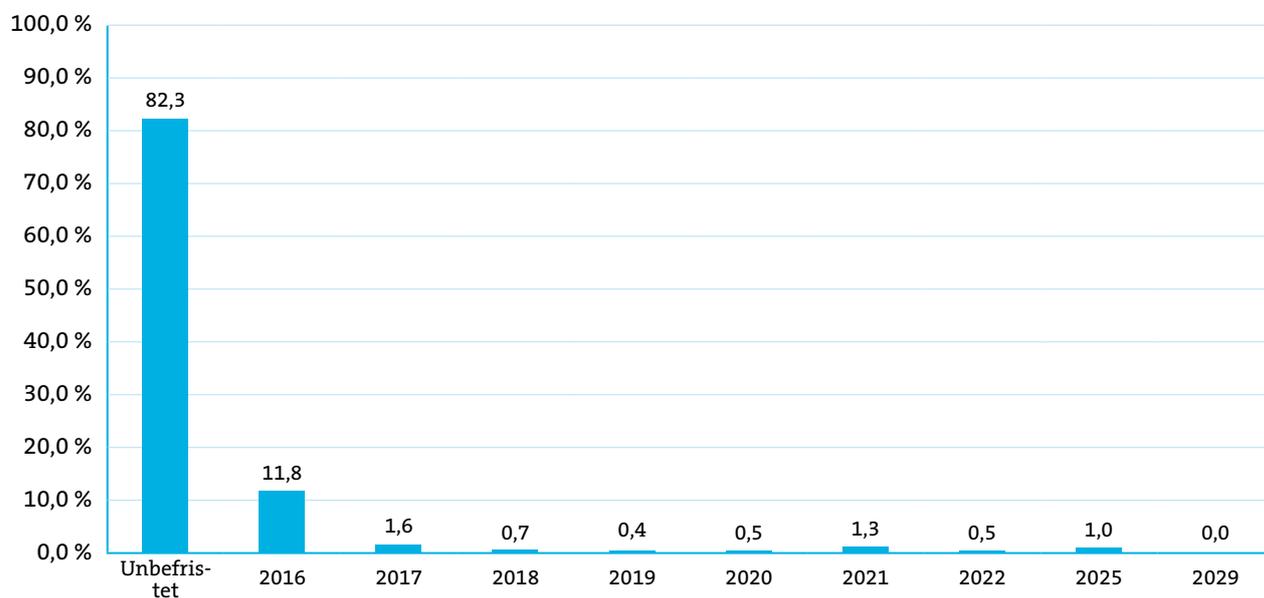
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

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 2016 bis 2029.





Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2016	30.04.2015	30.04.2014	30.04.2013
Immobilien	330.155	338.985	286.720	252.840
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	281.483	179.081	153.089	116.300
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	83.613	126.565	94.439	86.941
Sonstige Vermögensgegenstände	244.094	265.774	258.365	172.139
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	132.329	134.289	131.912	123.025

Fondsvermögen	807.016	776.116	660.701	505.195
Anzahl umlaufende Anteile	69.299.659	68.460.170	58.976.826	45.605.434
Anteilwert (EUR)	11,65	11,34	11,20	11,08
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,36	0,34	0,35	0,30
Tag der Ausschüttung	08.08.2016	03.08.2015	01.08.2014	01.08.2013

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2015/2016	Berichtszeitraum 2014/2015	Berichtszeitraum 2013/2014	Berichtszeitraum 2012/2013
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	6,2	6,2	6,3	6,3
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,8	-1,7	-1,7	-1,6
Nettoertrag ²	4,5	4,5	4,6	4,7
Wertänderungen ²	2,7	1,1	0,9	1,6
Ausländische Ertragssteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,1	-0,1	0,0	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	7,3	5,5	5,5	6,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand in Währung ³	8,4	6,3	6,4	7,6
Gesamtergebnis in Währung³	8,4	6,3	6,4	7,6
Währungsänderungen³	0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung³	8,6	6,3	6,2	7,4
II. Liquidität⁴				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁵	5,9	4,5	3,9	4,5

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 30.04.2015 bis 30.04.2016.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2015 bis 30.4.2016.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2015 bis 30.04.2016.

⁵ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		776.115.861,60
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-23.276.457,80
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-31.392,88
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		9.442.162,31
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	14.841.439,34	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-5.399.277,03	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		162.764,56
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.691.251,07
davon bei Immobilien	-1.712.911,84	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-978.339,23	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		47.294.466,00
davon nicht realisierte Gewinne	25.605.835,91	
davon nicht realisierte Verluste	3.714.725,29	
davon Währungskursveränderungen	609.565,50	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		807.016.152,72

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 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	252.920.000,00	31,34
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	77.235.000,00	9,57
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	330.155.000,00	40,91
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(74.622.950,58)	281.482.945,00	34,88
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(74.622.950,58)	281.482.945,00	34,88
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.378.503,45)	83.612.901,81	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(1.378.503,45)	83.612.901,81	10,36
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	9.783.590,74	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(73.838.784,21)	205.066.784,21	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(292.859,52)	1.619.360,45	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.564.844,76	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.003.156,64)	6.177.890,82	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(11.264,35)	10.881.846,69	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(76.146.064,72)	244.094.317,67	30,25
Summe Vermögensgegenstände		939.345.164,48	116,40

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	118.048.720,14	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.606.649,06	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.663.812,78	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(789.844,65)	1.842.167,23	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(789.844,65)	132.161.349,21	16,38
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	167.662,55	0,02
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(789.844,65)	132.329.011,76	16,40
C. Fondsvermögen		807.016.152,72	100,00
Anteilwert (EUR)		11,65	
Umlaufende Anteile (Stück)		69.299.659	

Devisenkurse per 28.04.2016

Dänische Kronen 1 EUR = 7,44330 DKK

Schwedische Kronen 1 EUR = 9,15900 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG am 28.04.2016 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2016 weist der Bouwfonds European Residential das Netto-Fondsvermögen von 807.016 TEUR aus. Bei 69.299.659 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 11,65 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.319.628 Anteile ausgegeben und 480.139 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 9.605 TEUR¹ entspricht.

30 direkt gehaltene Objekte und 44 indirekt über 45 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.04.2016 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 330.155 TEUR. Es setzt sich aus 24 Wohnimmobilien und sechs gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Immobilien – Kiel-Grot Steenbusch und Hamburg-Harburg – verkauft.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 45 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 Oktober 2015 wurde durch die am 23.09.2015 gegründete Beteiligung BERF 15 GmbH & Co KG eine Immobilie in den Niederlanden erworben. Die neu

erworbene Immobilie wird ausschließlich über die Beteiligung 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.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 83.613 TEUR (Stand 30.04.2015: 126.565 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 40.351 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 10.664 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.607 TEUR sowie 24.948 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 9.784 TEUR gegenüber.

Bauverpflichtungen bestehen für das Objekt in Niederlande, Den Haag „Sigma“, in Höhe von 8.939 TEUR

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 244.094 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (9.784 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 653 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 9.131 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen

¹ Im Zeitraum vom 01.05.2014 bis 30.04.2015 wurden 9.696.191 Anteile ausgegeben und 212.847 Anteile zurückgenommen.

(205.067 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 1.619 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (237 TEUR), die deutschen Immobilien-Gesellschaften (1.049 TEUR) und die dänischen Immobilien-Gesellschaften (293 TEUR) sowie aus Bankzinsen (41 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 10.565 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.178 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.691 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 10.882 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus dem Verkauf der Immobilie in Hamburg-Harburg (8.891 TEUR) beinhaltet. Diese bestehen aus einer Guthabenverpfändung in Höhe von 8.862 TEUR zu Gunsten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, welche der Sicherung des noch bestehenden Kreditvertrages dient.

Des Weiteren bestehen die Forderungen aus den Ausschüttungen der BERF 13, BERF 14 und BERF 15 GmbH & Co. KG (984 TEUR), aus Devisentermingeschäften (11 TEUR) und sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung, vorausbezahlten Erbpachtzahlungen und Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (gesamt 994 TEUR).

Schulden

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 132.161 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 118.049 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 1.607 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Dresden (966 TEUR), Göttingen (217 TEUR) Bonn (175 TEUR), Münster (111 TEUR), Leipzig (103 TEUR) und Karlsruhe (16 TEUR). Es bestehen außerdem geringfügige Verbindlichkeiten aus den Erwerben der Immobiliengesellschaften in Deutschland (Objekte in Niederlande).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 10.664 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (9.180 TEUR), Vorauszahlungen auf Mieten (1.477 TEUR) und Mietkautionen (7 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.842 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 691 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 519 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 300 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuer in Höhe von 6 TEUR, Verbindlichkeiten aus den Verkaufsnebenkosten für die Immobilien in Hamburg-Harburg und in Kiel von 87 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Vorauszahlung der Zinsen auf Gesellschafterdarlehen in Höhe von 99 TEUR sowie Verbindlichkeiten wegen Anteilsabsatz über 14 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 126 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 152 TEUR gebildet.

Die Rückstellungen für Instandhaltungen aus dem Vorjahr in Höhe von 16 TEUR wurden für die geplanten Maßnahmen beibehalten.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

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		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main Voltastraße 63-65	W	1,0 G/H 92,1 W 6,9 K
2		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	92,0 W 5,8 K 2,2 A
3		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	G/W	8,0 G/H 86,1 W 4,4 K 1,5 A
4		Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	93,7 W 6,3 K
5		Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	94,9 W 5,1 K
6		Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	96,3 W 3,7 K
7		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100,0 W
8		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	95,1 W 4,9 K
9		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	96,2 W 3,8 K
10		Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	100,0 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
04/2008	72	2008	4.698	101	9.947	F, G, PA
12/2008	35	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	54	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	65	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	58	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	55	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	62	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	55	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	46	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	50	1936 1994-1996	3.086	-	2.802	A, 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 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 2016

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		Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	99,9 W 0,1 G/H
12		John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	2,5 B 23,1 G/H 70,1 W 4,4 K
13		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
14		Josephsburgstraße DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	G/W	4,5 B 6,1 G/H 84,2 W 5,2 K 0,0 A
15		Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	30,5 G/H 62,9 W 6,5 K 0,1 A
16		Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	23,4 G/H 71,8 W 4,8 K
17		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
18		Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	93,9 W 5,5 K 0,6 A
19		Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstr. 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,4 W 6,4 K 0,2 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
08/2010	50	1936 1995-1996	8.063	66	5.799	A, F
09/2010	61	1997	1.838	1.221	5.782	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	22.261	-	12.507	A, G, PA, AA
09/2010	47	1983	4.329	660/1.207	4.988	A, G, PA
09/2010	35	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.730	4.103	A, F, G, PA
09/2010	74	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	A, G, PA
02/2011	71	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	50	1985	5.381	-	8.862	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-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 2016

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		Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275	W	92,3 W 7,7 K
21		Ernstthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart Ernstthaldenstr. 43-49	W	5,6 G/H 92,7 W 1,7 K
22		Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Str. 8-18	W	95,7 W 4,3 K
23		Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	94,6 W 5,4 K
24		Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe Nancystr. 22	W	99,4 W 0,6 K
25		Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig Anhalter Str. 19, 23, 21 (Bauobjekt), Heinickestr. 21, 23, 27; Görlitzerstr.	W	100,0 W
26		Coppistraße DE – 04157 Leipzig Coppistr. 63	W	15,3 G/H 78,1 W 6,5 B
27		Haarener Gracht DE – 52080 Aachen Haarener Gracht 7, 7A, 7B	W/ G/W	3,1 G/H 95,2 W 1,6 K
28		Göttingen DE – 37075 Göttingen Goßlerstr. 75, 77	W	98,4 W 1,6 K
29		Dresden DE – 01187 Dresden Münchner Str. 14	W	89,9 W 4,6 G/H 1,3 B 3,9 K 0,3 A
30		Münster DE – 48157 Münster Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kempenweg 2-12	W	94,6 W 2,2 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
02/2011	49	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	66	2011	7.802	871	7.966	A, E, PA
04/2012	59	1995	5.614	-	7.731	A, G, PA
11/2012	77	2013	2.290	-	3.306	F, G, PA
06/2013	67	2013	2.338	-	3.717	A, F, PA
12/2013	48	1930/2000/2009/2012	3.860 ⁶	-	4.552	A
12/2013	48	1900/2000/2008	380	139	652	-
01/2014	48	1994	4.601	258	4.649	A, G, PA
11/2014	54	1962/2012/2013	2.934	-	3.936	A, G, PA
01/2015	58	2014	3.770	250	4.893	F, G, PA
03/2015	44	1964	34.618	372	18.806	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.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

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
31		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 47 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-
32		"The Hague" NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.718 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.330 TEUR	W, E
33		Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.718 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.905 TEUR	W, E
34		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: 11.819 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W
35		Toulouse FR – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 7.664 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W
36		Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,85 % Gesellschaftskapital: 573 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W
37		Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,84 % Gesellschaftskapital: - Gesellschafterdarlehen: -	W
38		-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 81.845 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-
39		Place du Quebec FR – 34000 Montpellier- Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.524 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 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	-	-	-	-	-	-
95,7 W 4,3 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
98,4 W 1,5 K 0,2 G/H	07/2010	74	2010	2.428	3	2.751	A, G, PA
100,0 W	10/2010	34	1990 2001 2003 2013	18.363	-	9.716	A
93,1 W 6,9 K	03/2011	71	2007	11.088	423/47	11.215/ 11.638	F, PA
93,2 W 6,8 K	03/2011	72	2008	12.239	89	14.506	F, G, PA
-	04/2011	-	-	-	-	-	-
88,9 W 3,8 G/H 7,4 B	04/2011	56	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 2016

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
40		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: 24.799 TEUR Gesellschafterdarlehen: 16.751 TEUR	W, E
41		Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 24.799 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.585 TEUR	W, E
42		Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 3.551 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W
43		Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 12.359 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W
44		„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex Rue de Parozet/ Rue de la Foret de Disse	BERF France 1 SCI ⁹ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.819 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.813 TEUR	GB
45		Romeostraat NL – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 3.625 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.342 TEUR	W
46		Weena NL – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.503 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.575 TEUR	W
47		Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.405 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.677 TEUR	W,E
48		Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges Boulevard Jean Jacques Bosc	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschaftskapital: 5.323 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 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	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 ⁷ in m ²	Ausstattungs- merkmale ⁷
9,1 G/H 82,1 W 6,9 K 1,9 B 0,1 A	03/2012	53	1989 2008	6.110	1.729	21.924/ 21.928	A, F, G, PA
98,4 W 1,6 A	03/2012	49	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
99,5 W 0,5 A	07/2012	59	2014	746/ 2.183	-	2.183	F, PA
97,9 W 2,1 A	08/2012	37	1992/ 1993	8.749	94/ 116	9.964	A, G, K, PA
99,8 W 0,2 A	12/2012	80	2013-2015	3.842	-	4.560	A, G, PA
99,8 W 0,2 A	06/2013	59	1994	3.028	-	4.587	A, E, PA
98,6 W 1,4 A	06/2013	54	1989/ 2002/ 2003	689	-	11.787	F, PA
92,7 W 4,2 G/H 3,1 K	06/2013	60	1995	1.876	300	7.546	F, PA
99,6 W 0,4 A	02/2014	60	2014-2015	1.457	-	3.833	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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

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
49		Griffeweg NL – 9723 Groningen Griffeweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.210 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.889 TEUR	W
50		Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.770 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.109 TEUR	W
51		Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden Nova Zemba kade 1 -33	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.550 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.918 TEUR	W
52		Zonedauw NL – 3353 Papendrecht Zonedauw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 4.175 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.224 TEUR	W
53		Mallemlolen NL – 2585 Den Haag Mallemlolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.029 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.867 TEUR	W
54		Hofwijckstraat NL – 2515RN Den Haag Hofwijckstraat 53, Stationsplein	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 22.897 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	GB, E
55		Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam Admiraliteitskade 50	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 8.415 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.105 TEUR	GB
56		Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven Mathildelaan 1, Emma	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 16.459 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.792 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 ⁷ in m ²	Ausstattungs- merkmale ⁷
17,1 B 74,7 W 8,2 K	10/2013	65	2001	1.152	580	2.617	A, E, PA
100,0 W	10/2013	58	1994	1.020	-	3.655	E, PA
96,6 W 3,4 A	10/2013	60	1996	1.487	-	3.197	PA
100,0 W	10/2013	62	1998	3.120	-	6.068	E, PA
96,5 W 3,5 K	10/2013	47	1983/ 2010/ 2012	874	-	2.244	A, PA
-	06/2014	70	2016	3.303	1.407	17.720	A, G, PA
95,6 W 4,4 A	11/2014	60	1985- 1989	1.396/ 1.397	-	6.686	F, PA
-	10/2015	70	1973/ 2016	2.411	1.555	10.942	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 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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

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
57		Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta Järingegränd 2-8	BF BER Sweden 01 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 14.414 TSEK Gesellschafterdarlehen: 33.724 TSEK	W, E
58		-	BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 111 TSEK Gesellschafterdarlehen:-	-
59		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: 24.240 TSEK Gesellschafterdarlehen: 43.250 TSEK	W
60		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: 9.380 TSEK Gesellschafterdarlehen: 29.250 TSEK	W, E
61		Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.956 TSEK Gesellschafterdarlehen: 32.000 TSEK	W
62		Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.956 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
63		Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.956 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
64		Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvägen 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.956 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W, E
65		Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.818 TSEK Gesellschafterdarlehen: 21.500 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	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
84,0 W 0,8 K 15,2 G/H	02/2010	51	2006	2.207	-	3.342	F, PA
-	08/2010	-	-	-	-	-	-
51,3 W 47,6 G/H 1,1 K	08/2010	45	1991 1997 2008	4.679	2.600/ 2.657	3.414	F, G, PA
96,9 W 3,1 K	08/2010	51	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA
100,0 W	08/2010	44	2000	2.296	-	1.096	-
100,0 W	08/2010	34	2000	1.936	-	363	-
100,0 W	08/2010	44	2000	1.355	-	560	A
97,0 W 3,0 K	08/2010	50	2005	1.191	-	926	A, G, PA
99,2 W 0,8 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 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 2016

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
66		Kaggen 2 SE – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 294 TSEK Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W
67		Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 294 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
68		Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla Alstavägen 17-21	BFBER Sweden 08 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.153 TSEK Gesellschafterdarlehen: 14.000 TSEK	W
69		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 63 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
70		Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁹ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 45.227 TDKK Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK	W
71		Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁹ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 45.227 TDKK Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK	W
72		Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁹ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 45.227 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.486 TDKK	W
73		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 74 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
74		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: 32.119 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W
75		-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 74 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	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	40	2006	2.085	-	519	A
98,3 W 1,7 K	04/2011	42	2008	5.293	-	1.512	A
96,1 W 3,9 K	04/2011	44	2010	4.620	-	1.212	A
-	12/2011	-	-	-	-	-	-
100,0 W	12/2011	52	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.394/ 2.418	F, PA
99,8 W 0,2 K	12/2011	64	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
10,0 B 90,0 W	06/2012	47	1904 2007-2009	1.420	262	2.633	F
-	08/2012	-	-	-	-	-	-
100,0 W	03/2013	67	2013	6.293	-	9.281	F, PA
-	04/2013	-	-	-	-	-	-

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

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 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

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
76		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 63.476 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.868 TDKK	W
77		Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 26.958 TDKK Gesellschafterdarlehen: 27.381 TDKK	W
78		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 84 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
79		Omvejbjergvej DK – 2600 Glostrup Omvejbjergvej 3 A-N	BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 41.072 TDKK Gesellschafterdarlehen: 41.023 TDKK	W
80		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 85 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
81		Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 17.683 TDKK Gesellschafterdarlehen: 28.271 TDKK	W
82		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 85 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
83		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 85 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
84		Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen Edvard Thomsens Vej 7 a-c	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 77.711 TDKK Gesellschafterdarlehen: 72.961 TDKK	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
100,0 W	05/2013	66	2012	1.088	-	5.446/ 5.466	F, PA
100,0 W	02/2014	49	1995	9.871	223	3.080	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	47	1992	10.662	-	5.420	-
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	47	1992	2.571	165	2.414	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
-	03/2015	-	-	-	-	-	-
100,0 W	03/2015	63	2009	1.825	-	5.623	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 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.

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	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	3,0	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	6,4	-	-
3	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	1,8	-	-
4	Karben DE – 61184 Karben	2,9	-	-
5	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	2,9	-	-
6	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	2,8	-	-
7	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1,5	-	-
8	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2,1	-	-
9	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,6	-	-
10	Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg	0,7	-	-
11	Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg	1,8	-	-
12	John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin	0,3	-	-
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	1,4	-	-
14	Josephsburgstraße DE – 81673 München	1,6	-	-
15	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	1,2	-	-
16	Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf	6,9	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.518,2	5,8	1.519,4/ 1.521,5	28.400,0/ 29.140,0	46,2 ⁸
1.298,6	8,8	1.246,8/ 1.540,0	21.100,0/ 21.350,0	37,0
580,4	7,2	589,2	10.710,0/ 10.740,0	39,9
809,4	7,2	811,9/ 819,19	12.450,0/ 12.660,0	49,2
301,1	7,2	301,4/ 301,7	4.740,0	49,3
478,5	7,9	471,9/ 478,0	7.010,0/ 7.090,0	46,3
103,7	7,5	103,7	1.570,0	42,6
170,0	7,4	170,8	2.480,0/ 2.580,0	50,7
294,5	7,8	295,1/ 295,5	4.260,0/ 4.270,0	52,2
315,2	9,8	314,5/ 314,6	4.370,0/ 4.480,0	39,6
556,3	9,4	557,4/ 557,8	7.070,0/ 7.370,0	41,8
677,2	7,1	678,0/ 678,1	12.190,0/ 12.200,0	39,8
983,4	8,1	998,61/ 982,3	13.010,0/ 12.910,0	27,2
712,6	5,8	713,8/ 716,2	14.000,0/ 14.120,0	49,4
594,9	7,1	596,4/ 597,2	8.850,0/ 8.890,0	49,3
275,1	5,5	277,7	5.120,0/ 5.270,0	44,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2016, 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	Erlangen DE – 91052/91056/91058 Erlangen	1,0	-	-
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,4	-	-
19	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	0,7	-	-
20	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	2,4	-	-
21	Ernsthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-
22	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	1,3	-	-
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	1,1	-	-
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	0,2	-	-
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	3,1	-	-
26	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	6,6	-	-
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	4,0	-	-
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	0,8	-	-
29	Dresden DE – 01187 Dresden	2,3	-	-
30	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 %
1.927,0	7,6	1.926,4 / 1.929,0	30.140,0/ 30.220,0	37,1
319,2	5,0	317,8	6.090,0/ 6.100,0	48,2
835,3	7,0	837,3/ 838,0	13.420,0	41,7
335,1	7,0	334,3/ 334,7	5.130,0/ 5.210,0	42,9
1.639,1	7,0	1.644,1/ 1.657,0	25.160,0/ 26.220,0	42,6
626,6	6,4	628,6/ 630,0	9.600,0/ 9.640,0	-
426,3	5,1	425,3/ 426,8	7.990,0/ 8.070,0	40,8
668,7	5,9	668,0/ 668,4	11.180,0/ 11.290,0	40,3
357,4	6,1	357,5/ 362,0	5.460,0/ 5.520,0	-
63,7	6,3	63,6/ 63,9	1.040,0/ 1.060,0	-
645,8	6,3	662,5/ 662,6	9.650,0/ 9.720,0	-
672,2	6,0	677,3/ 680,2	10.770,0/ 10.800,0	-
759,5	5,7	723,8/ 742,6	12.410,0/ 12.420,0	-
1.394,8	5,7	1.383,5/ 1.384,0	22.410,0/ 22.460,0	40,1

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2016, 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
32	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	3,5	-	-
33	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	8,3	-	-
34	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	0,0	-	-
35	Toulouse FR – 31670 Labège	9,8	-	-
36	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,8	-	-
37	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	1,5	-	-
39	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	0,0	-	-
40	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	4,9	-	-
41	Leiden NL – 2331 Leiden	4,0	-	-
42	Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry	1,8	-	-
43	Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse	7,9	-	-
44	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex	0,0	-	-
45	Romeostraat NL – 3816 Amersfort	5,5	-	-
46	Weena NL – 3013 Rotterdam	3,4	-	-
47	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	1,6	-	-
48	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	2,8	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
490,3	7,3	488,7/ 493,1	6.630,0/ 6.770,0	-
1.613,7	7,3	1.588,6/ 1.588,9	21.990,0/ 22.400,0	-
459,0	4,7	476,9/ 479,5	9.610,0/ 9.890,0	-
2.415,7	12,4	2.159,0/ 2.159,0	19.320,0/ 19.710,0	-
1.373,1	5,2	1.277,7/ 1.279,2	26.349,3/ 26.520,1 ⁸	66,0 ⁸
1.709,7	4,8	1.717,5/ 1.720,7	35.327,9/ 35.574,4 ⁸	65,4 ⁸
364,1	6,0	366,4/ 372,7	5.970,0/ 6.170,0	-
934,8	2,7	2.456,5/ 2.463,4	33.900,0/ 34.740,0	-
583,7	3,9	921,0/ 923,0	15.080,0/ 15.130,0	-
715,8	7,5	710,5	9.510,0/ 9.560,0	-
2.145,1	8,6	2.047,0/ 2.051,0	24.160,0/ 24.630,0	-
407,8	2,6	849,2/ 883,1	15.200,0/ 16.050,0	-
1.273,2	14,1	583,4	8.920,0/ 9.080,0	-
822,5	4,2	1.260,6/ 1.261,3	19.580,0/ 19.700,0	-
389,3	3,3	823,0/ 823,5	11.810,0/ 11.920,0	-
628,9	6,1	965,1/ 966,1	10.250,0/ 10.260,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2016, 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 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
49	Griffeweg NL – 9723 Groningen	0,8	-	-
50	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	2,9	-	-
51	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	0,0	-	-
52	Zonedauw NL – 3353 Papendrecht	0,6	-	-
53	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	1,9	-	-
54	Hofwijkstraat NL – 2515RN Den Haag	-	-	-
55	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	2,0	-	-
56	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	-	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
412,7	6,7	390,5	6.060,0/ 6.170,0	-
395,9	6,0	414,3/ 414,6	6.580,0/ 6.620,0	-
572,3	9,3	380,2	6.130,0	-
241,4	2,7	574,5/ 575,1	8.830,0/ 8.840,0	-
498,1	12,9	242,0	3.850,0	-
-	-	3.363,6/ 3.520,1	53.000,0/ 53.100,0	-
2.510,7	14,2	1.265,1	17.480,0/ 17.800,0	-
-	-	2.008,0	31.450,0/ 31.540,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2016, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten.

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
57	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	0,0	-	-
59	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	0,1	-	-
60	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,9	-	-
61	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
62	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
63	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	0,0	-	-
64	Skrubbhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	0,9	-	-
65	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	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 %
550,3	7,1	550,1	7.605,6/ 7.852,4	-
930,3	9,4	906,6/ 911,4	9.859,2/ 9.878,8	-
363,4	5,6	370,3	6.546,6/ 6.548,7	-
202,6	6,4	197,4	3.159,7/ 3.160,8	-
64,9	8,4	63,0	776,3	-
106,9	6,7	100,9	1.596,2/ 1.597,3	-
154,3	5,6	157,3	2.730,6/ 2.732,8	-
324,4	5,7	330,6	5.731,0/ 5.732,1	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2016, 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
66	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	0,0	-	-
67	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-
68	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-
70	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	0,0	-	-
71	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	1,8	-	-
72	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	0,0	-	-
74	Valby DK – 2500 Valby	0,0	-	-
76	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
77	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
79	Omvejvej DK – 2600 Glostrup	0,0	-	-
81	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	0,0	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	0,3	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
84,9	4,7	86,5/ 89,1	1.796,0/ 1.805,9	-
239,6	5,7	246,0	4.138,0/ 4.212,2	-
203,7	5,6	209,0	3.589,9/ 3.658,7	-
540,7	5,8	550,2	9.314,4/ 9.411,1	43,0
821,2	5,4	836,2/ 837,5	15.060,5/ 15.098,1	44,5
558,6	6,1	566,3	9.055,1/ 9.115,6	47,2
1.762,1	6,0	1.782,5	29.448,0/ 29.126,9	54,2
987,2	5,9	1.002,3	16.484,6/ 16.747,9	-
502,9	6,7	512,0	7.416,1/ 7.545,0	-
799,0	7,2	812,5	11.110,7/ 11.222,2	-
460,8	5,9	460,1	7.684,8/ 7.817,8	-
1.124,8	5,6	1.149,3/ 1.134,5	20.192,7/ 20.257,1	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2016, 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 abgeschriebenene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	17.492,1	1.642,8	586,8	1.056,0	9,4	-	-	-
3	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	728,8	294,1	434,7	11,2	-	-	-
4	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
5	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
6	Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,3	6,1	-	-	-
7	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,6	10,6	-	-	-
8	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2.170,0	140,0	76,0	64,1	6,5	-	-	-
9	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
10	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	25,8	109,6	51
11	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	200,0	51
12	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	108,9	467,4	52
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	11.060,3	1.012,5 ¹	630,7	381,8	9,2	29,3	126,9	52
14	Josephsbergstr. DE – 81673 München	11.500,0	729,9	402,5	327,4	6,3	79,6	344,8	52
15	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	272,3	52

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
16	Erick-Nölting-Str. DE – 4022 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	174,3	52
17	Erlangen DE – 91052/91056/ 91058 Erlangen	24.051,5	1.996,4	752,5	1.243,9	8,3	199,6	931,6	56
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Ham- burg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,5	287,6	57
19	Osterhausenstr. DE – 90459 Nürnberg	11.300,0	711,7	395,5	316,2	6,3	71,0	337,4	57
20	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	135,3	57
21	Ernsthaldenstr. DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.274,8	776,9	497,9	5,7	127,5	690,5	65
22	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	72,2	427,3	71
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	76,9	499,9	78
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	9,9	101,5	718,8	85
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	52,8	400,5	91
26	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	918,8	98,3	32,2	66,1	10,7	9,8	74,5	91
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	9.500,0	732,8	475,0	257,8	7,7	82,2	630,2	92
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	10.150,0	878,7	507,5	371,2	8,7	96,1	736,6	102
29	Dresden DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	118,4	1.025,9	104
30	Münster DE – 48157 Münster	22.100,0	2.232,6	1.105,0	1.127,6	10,1	223,2	1.973,4	106

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 01.06.2010 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
31	-	-	-	-	-	-	-	-
32	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	27,8	150,7
33	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	68,5	388,2
34	Ville-la-Grand ¹ FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-
35	Toulouse ¹ FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	98,3	434,4
36	Helsinkistraße DE – 81829 München	24.271,8 ²	-	-	-	-	-	-
37	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	32.025,9 ²	-	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier-Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	40,8	200,8
40	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	113,3	613,5
41	Leiden NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	32,8	238,2
42	Studentenwohnhaus Evry ¹ FR – 91000 Evry	7.710,0	-	-	-	-	-	-
43	Residence Bellevue ¹ FR – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	147,0	919,1
44	„Les Jardins de Parozet“ ⁴ FR – 01770 Gex	15.330,0	-	-	-	-	-	-
45	Romeostraat NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	31,5	223,2

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
-	BERF Verwal- tungs GmbH	28,0	3,2	-	3,2	11,3	0,3	1,4	50
66	BERF1 GmbH & Co. KG	3.241,5	99,6	-	99,6	3,1	10,0	54,6	66
69	BERF1 GmbH & Co. KG	11.530,0	332,1	-	332,1	2,9	33,2	188,2	69
-	BERF France 1 SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
53	BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	28,0	126,0	53
-	BERF II GmbH & Co KG	6.223,2	812,5	-	812,5	13,1	80,8	390,6	58
-	BERF III GmbH & Co KG	8.135,4	1.096,8	-	1.096,8	13,5	109,0	527,1	58
-	BERF Lux I S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
59	BERF France III SCI	6.682,0	95,7	-	95,7	1,4	9,6	47,1	59
71	BERF 4 GmbH & Co. KG ³	25.284,0	821,0	-	821,0	3,2	89,0	460,0	71
71	BERF 4 GmbH & Co. KG ³	3.140,0	-	-	-	-	-	-	-
-	BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	13,8	85,3	74
75	BERF 05 France SNC	10.914,0	366,1	-	366,1	3,4	36,6	228,8	75
-	BERF France 1 SCI	8.353,2	242,0	-	242,0	2,9	26,6	181,4	79
85	BERF 05 GmbH & Co. KG	4.337,3	128,3	-	128,3	3,0	12,4	88,0	85

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 zwei Immobilien: Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10, und Burgemeester van Walsumweg 2, Rotterdam und Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183, und 201-283, 2331 Leiden.

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 abgeschriebene ANK	Zur Abschreibung verbleibende ANK
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR
46	Weena NL – 3013 Rotterdam	17.414,0	634,2	322,5	311,7	3,6	63,7	451,0
47	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	43,9	311,0
48	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux-Belges	10.385,0	-	-	-	-	-	-
49	Griffeweg NL – 9723 Groningen	5.165,0	252,0	132,8	119,2	4,9	20,1	150,5
50	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5.950,0	274,0	119,0	155,0	4,6	18,8	141,0
51	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	5.525,0	262,0	110,5	151,5	4,7	17,8	133,6
52	Zonedauw NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	341,6	168,7	172,9	4,0	26,3	197,4
53	Mallemlen NL – 2585 Den Haag	3.875,0	217,0	77,5	139,5	5,6	13,1	98,4
54	Hofwijkstraat ¹ NL – 2515RN Den Haag	25.999,2	-	-	-	-	-	-
55	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	16.685,0	122,9	-	122,9	0,0	-	-
56	Mathildelaan building Emma ¹ NL – 5611 Eindhoven	23.367,3	-	-	-	-	-	-

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum
		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	
in Monaten		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
86	BERF 06 GmbH & Co. KG	8.769,6	270,1	-	270,1	3,1	26,7	191,1	86
86	BERF 07 GmbH & Co. KG	6.244,2	172,7	-	172,7	2,8	16,9	121,0	86
-	BERF France 06 SNC	4.092,2	168,6	-	168,6	4,1	18,1	138,4	89
90	BERF 08 GmbH & Co. KG	2.757,9	93,4	-	93,4	3,4	9,3	69,4	90
90	BERF 09 GmbH & Co. KG	3.214,6	99,1	-	99,1	3,1	9,8	73,7	90
90	BERF 10 GmbH & Co. KG	2.962,9	93,4	-	93,4	3,2	9,3	69,4	90
90	BERF 11 GmbH & Co. KG	4.800,5	132,0	-	132,0	2,8	13,1	98,4	90
90	BERF 12 GmbH & Co. KG	2.387,8	63,3	-	63,3	2,7	6,2	46,9	90
-	BERF 14 GmbH & Co. KG	27.992,2	440,9	-	440,9	1,6	35,1	387,1	97
-	BERF 13 GmbH & Co. KG	8.337,8	262,8	-	262,8	3,2	22,8	235,0	100
-	BERF 15 GmbH & Co. KG	16.325,0	385,9	-	385,9	2,4	19,5	366,4	113

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
57	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	6.274,7	-	-	-	-	-	-
58	-	-	-	-	-	-	-	-
59	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	8.823,2	-	-	-	-	-	-
60	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	5.306,0	-	-	-	-	-	-
61	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	3.205,7	62,0	62,0	-	1,9	5,6	22,2
62	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	834,1	16,1	16,1	-	1,9	1,8	9,5
63	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	1.577,7	30,5	30,5	-	1,9	3,3	14,4
64	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	2.281,2	44,2	44,2	-	1,9	4,8	25,9
65	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	4.813,6	-	-	-	-	-	-
66	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	1.834,8	-	-	-	-	-	-
67	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	4.206,6	-	-	-	-	-	-
68	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	4.027,6	-	-	-	-	-	-
69	-	-	-	-	-	-	-	-
70	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	8.387,5	325,8	50,3	275,5	3,9	28,5	189,1

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		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	
-	BF BER Swe- den 01 AB	3.362,7	341,0	-	341,0	10,1	-	-	-
-	BF BER Swe- den 02 AB	16,4	-	-	-	-	-	-	-
-	KB BFBER Sweden 06	3.841,1	369,2	-	369,2	9,6	37,0	157,2	51
-	BF BER Swe- den 03 AB	2.207,6	221,9	-	221,9	10,1	22,2	94,4	51
51	BF BER Swe- den 04 AB ¹	3.292,0	340,8	-	340,8	10,4	34,1	145,0	51
51	BF BER Swe- den 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
51	BF BER Swe- den 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
51	BF BER Swe- den 04 AB ¹	1.360,6	-	-	-	-	-	-	-
-	BF BER Swe- den 05 AB	2.338,6	202,8	-	202,8	8,7	20,3	86,3	51
-	BF BER Swe- den 07 AB ²	3.353,3	237,7	-	237,7	7,1	23,8	117,0	59
-	BF BER Swe- den 07 AB ²	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BF BER Swe- den 08 AB	2.582,0	154,3	-	154,3	6,0	15,4	75,8	59
-	BF BER Den- mark 02 ApS ³	10,8	-	-	-	-	-	-	-
67	BF BER Den- mark 01 K/S ^{3,4}	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	35,2	196,7	67

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 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
71	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	13.318,9	348,8	79,9	268,9	2,6	35,8	182,0
72	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	7.778,9	237,9	122,6	115,3	3,1	23,6	132,8
73	-	-	-	-	-	-	-	-
74	Valby DK – 2500 Valby	28.178,3	709,6	137,4	572,2	2,5	71,3	482,2
75	-	-	-	-	-	-	-	-
76	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	15.001,9	153,5	90,0	63,5	1,0	25,9	113,8
77	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	7.881,5	248,2	117,3	130,9	3,1	24,8	192,8
78	-	-	-	-	-	-	-	-
79	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	10.184,5	331,8	63,1	268,7	3,3	32,9	244,2
80	-	-	-	-	-	-	-	-
81	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	7.607,2	239,7	41,9	197,8	3,2	23,9	177,9
82	-	-	-	-	-	-	-	-
83	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	19.757,4	492,9	118,6	374,3	2,5	50,2	435,7

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum
		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	
in Monaten		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
67	BF BER Den- mark 01 K/S ^{1,2}	-	-	-	-	-	-	-	-
73	BF BER Den- mark 01 K/S ^{1,2}	-	131,8	-	131,8	-	12,8	78,8	73
-	BF BER Den- mark 04 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
82	BF BER Den- mark 03 K/S ¹	-	439,5	-	439,5	-	44,0	300,3	82
-	BF BER Den- mark 06 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
84	BF BER Den- mark 05 K/S ¹	7.541,2	241,0	-	241,0	3,2	24,0	168,5	84
89	BF BER Den- mark 07 K/S ¹	4.585,8	125,3	-	125,3	2,7	12,5	97,1	89
-	BF BER Den- mark 08 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
89	BF BER Den- mark 09 K/S ¹	5.122,2	165,0	-	165,0	3,2	16,5	122,2	89
-	BF BER Den- mark 10 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
89	BF BER Den- mark 11 K/S ¹	4.163,4	124,3	-	124,3	3,0	12,4	92,0	89
-	BF BER Den- mark 12 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
-	BF BER Den- mark 14 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
106	BF BER Den- mark 13 K/S ¹	7.700,4	309,1	-	309,1	4,0	32,0	271,9	106

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 Rantzaugade.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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 15 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	10/2015

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderen Währungen fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	Gemischt genutztes Grundstück	02/2016
Deutschland	DE – 21079 Hamburg Hanhooopsfeld 2A-11, Schneverdingerweg 1, 3	Mietwohngrundstück, Erbbaurecht	02/2016

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

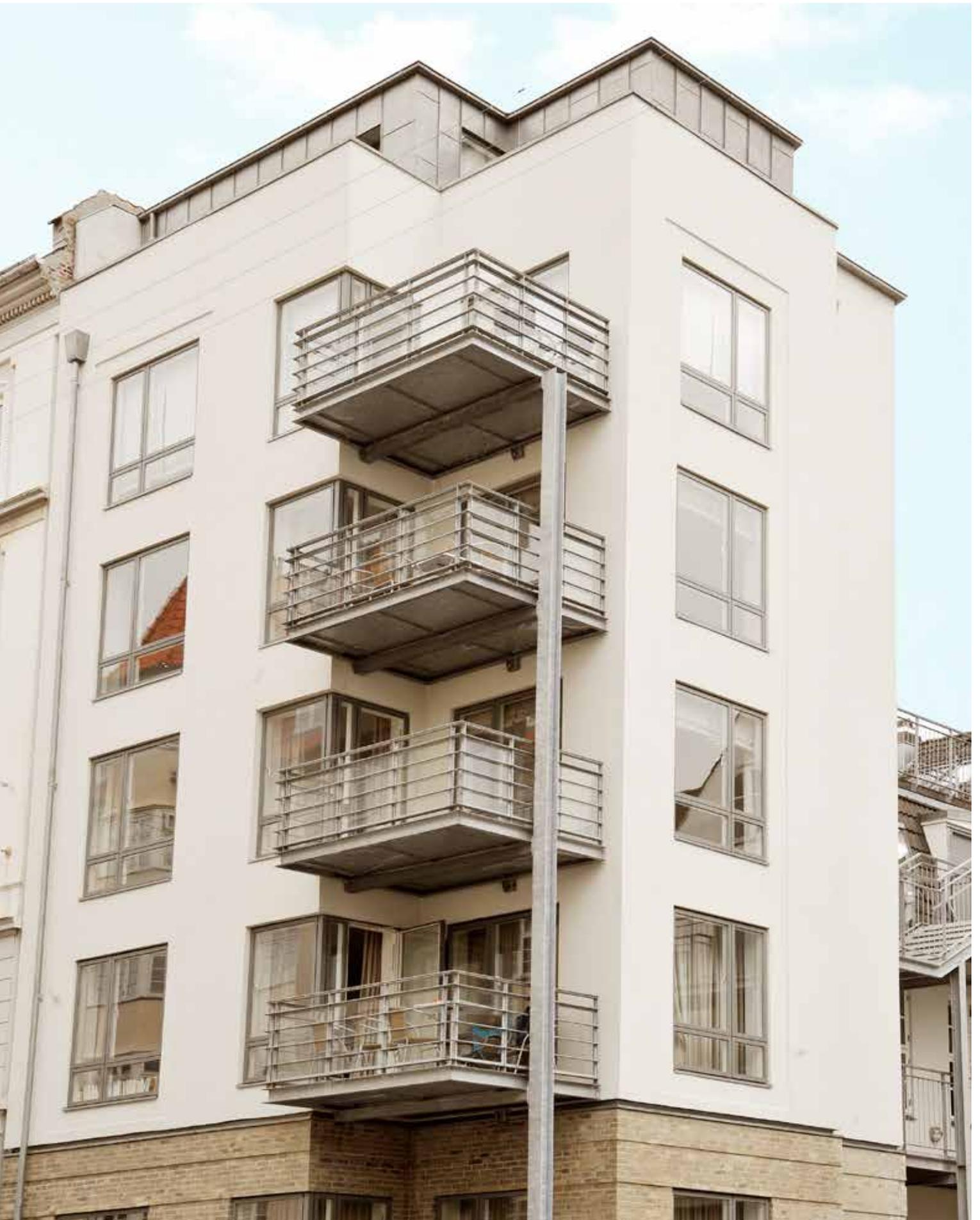
Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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



Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 83.613 TEUR (10,4 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 709 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.04.2016 0,000 % für Guthaben bis 1.000 TEUR und -0,400 % für Guthaben ab 1.000 TEUR. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten von 1.379 TEUR (Gegenwert von 4.076 TSEK und 6.948 TDKK) mit einer negativen Verzinsung (SEK Konto -0,850 % und DKK Konto -0,800 %) zum 22.04.2016 geführt. Des Weiteren befinden sich 13.503 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, mit einer Verzinsung von 0,020 % zum 30.04.2016, 32 TEUR auf einem Konto der Aareal Bank, Wiesbaden, mit einer Verzinsung von 0,000 % zum 30.04.2016, 20.593 TEUR auf Konten der ABN AMRO Bank N.V., Amsterdam, Niederlande, mit einer Verzinsung von 0,050 % zum 30.04.2016, 22.967 TEUR

bei der ING Bank N.V., Amsterdam, Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,070 % zum 30.04.2016, sowie 20.085 TEUR auf Konten der Rabobank, Amersfoort, Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,140 % zum 30.04.2016. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 4.339 TEUR aus. Diese werden komplett bei der Landesbank Berlin, Berlin, gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.04.2016 0,000 %.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 129.822 TEUR.

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

I. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2016

-

II. Investmentanteile

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2016

-

III. Wertpapiere

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2016

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

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

Stichtag 30.04.2016

-

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.04.2016

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	128.000 TDKK	17.178	17.157	20
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.095	12.064	31
EUR – DKK	53.000 TDKK	7.122	7.103	19
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.633	10.587	46
EUR – DKK	148.000 TDKK	19.954	19.839	115
EUR – DKK	50.000 TDKK	6.724	6.702	22
EUR – DKK	50.000 TDKK	6.711	6.702	8
EUR – DKK	106.000 TDKK	14.256	14.209	47
EUR – DKK	106.000 TDKK	14.226	14.209	17
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.605	10.588	18
EUR – DKK	148.000 TDKK	19.862	19.832	30
EUR – DKK	46.500 TDKK	6.236	6.234	2
EUR – DKK	32.500 TDKK	4.359	4.357	1
EUR – DKK	145.000 TDKK	19.442	19.437	5
EUR – DKK	145.000 TDKK	19.453	19.433	21
EUR – DKK	30.000 TDKK	4.024	4.022	2
EUR – DKK	63.000 TDKK	8.450	8.445	4
EUR – DKK	46.500 TDKK	6.240	6.231	10
EUR – DKK	32.500 TDKK	4.362	4.355	7
EUR – DKK	30.000 TDKK	4.025	4.021	4
EUR – DKK	63.000 TDKK	8.453	8.444	9
EUR – DKK	1.671.000 TDKK	224.410	223.972	438
EUR – SEK	35.000 TSEK	3.699	3.749	-50
EUR – SEK	30.000 TSEK	3.137	3.213	-76
EUR – SEK	135.000 TSEK	14.352	14.238	113
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.638	8.661	-23
EUR – SEK	135.000 TSEK	14.274	14.645	-371
EUR – SEK	130.000 TSEK	13.728	13.947	-218
EUR – SEK	135.000 TSEK	14.649	14.483	166
EUR – SEK	35.000 TSEK	3.749	3.816	-66
EUR – SEK	30.000 TSEK	3.214	3.271	-57
EUR – SEK	745.000 TSEK	79.440	80.022	-582
				-144

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

Teil II: Bestand der Liquidität

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.04.2016

b) Offene Positionen				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	85.000 TDKK	11.425	11.420	5
EUR – DKK	50.500 TDKK	6.788	6.785	3
EUR – DKK	30.500 TDKK	4.099	4.098	2
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.570	4.568	2
EUR – DKK	20.000 TDKK	2.685	2.687	-2
EUR – DKK	43.000 TDKK	5.773	5.778	-5
EUR – DKK	30.700 TDKK	4.121	4.125	-4
EUR – DKK	22.300 TDKK	2.993	2.997	-3
EUR – DKK	46.500 TDKK	6.232	6.247	-16
EUR – DKK	32.500 TDKK	4.355	4.366	-11
EUR – DKK	145.000 TDKK	19.434	19.480	-46
EUR – DKK	30.000 TDKK	4.021	4.030	-9
EUR – DKK	63.000 TDKK	8.445	8.464	-19
EUR – DKK	633.000 TDKK	84.942	85.045	-103
EUR – SEK	265.000 TSEK	28.448	28.939	-491
EUR – SEK	65.000 TSEK	7.088	7.100	-12
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.664	8.737	-74
EUR – SEK	410.000 TSEK	44.200	44.776	-576
				-680

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	-467
			-467

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2016

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)	(0,00)		9.783.590,74	1,21
davon Betriebskostenvorlagen		9.130.714,57		
davon Mietforderungen		652.876,17		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(73.838.784,21)		205.066.784,21	25,41
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(292.859,52)		1.619.360,45	0,20
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(2.003.156,64)		16.742.735,58	2,07
bei Immobilien		10.564.844,76		1,31
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.003.156,64)	6.177.890,82		0,77
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(11.264,35)		10.881.846,69	1,35
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		11.264,35		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
26.881.359,13	26.870.094,77	11.264,35		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		118.048.720,14	14,63
davon kurzfristige Kredite (§199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.606.649,06	0,20
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.663.812,78	1,32
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(789.844,65)		1.842.167,23	0,23
davon aus Anteilumsatz		13.851,60		
davon aus Sicherungsgeschäften		691.187,48		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
102.260.383,01	102.951.570,49	691.187,48		
III. Rückstellungen			167.662,55	0,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			807.016.152,72	100,00
Anteilwert (EUR)			11,65	
Umlaufende Anteile (Stück)			69.299.659	

Devisenkurse per 28.04.2016
Dänische Kronen 1 Euro = 7,44330 DKK
Schwedische Kronen 1 Euro = 9,15900 SEK

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis zum 30. April 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-5.035,86)		3.915,17	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		209.666,88	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(4.819.326,59)		13.946.326,23	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.783.107,25	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		984.319,78	
Summe der Erträge				35.927.335,31
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			4.050.758,65	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	484.799,67		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.100.234,94		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.098.571,60		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	367.152,44		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		252.616,93	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(-0,39)		3.634.964,70	
5. Verwaltungsvergütung			5.147.125,55	
6. Verwahrstellenvergütung			234.649,44	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			173.810,08	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		619.023,62	958.920,92	
Summe der Aufwendungen				14.452.846,27
III. Ordentlicher Nettoertrag				21.474.489,04

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			4.180.693,31	
a) aus Immobilien		3.409.643,17		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		53.601,41		
(davon in Fremdwährung)	(53.601,41)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		171.448,73		
(davon in Fremdwährung)	(717.448,73)			
2. Realisierte Verluste			861.392,47	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		861.392,47		
(davon in Fremdwährung)	(861.392,47)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			3.319.300,84	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			162.764,56	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			24.956.554,44	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			25.605.835,91	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			3.714.725,29	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			609.565,50	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			22.500.676,12	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			47.457.230,56	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis zum 30. April 2016

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 35.927 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 20.783 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direktgehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 4 TEUR und im Ausland in Höhe von 210 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs.

Die **sonstigen Erträge** enthalten im Wesentlichen Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 13.791 TEUR. Diese stellen die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark und Deutschland dar.

Die Position **Erträge aus Immobiliengesellschaften** in Höhe von 984 TEUR resultiert aus Ausschüttungen der deutschen Personengesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 14.453 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.051 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 485 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die

Position Instandhaltungskosten in Höhe von 2.100 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1.099 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (367 TEUR) sind 324 TEUR an Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte, 41 TEUR für übrige Aufwendungen und 2 TEUR als Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 253 TEUR für die Immobilien in Hamburg-Harburg und Hamburg-Am Weinberg erfasst.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (3.635 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** 5.147 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 235 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 174 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 619 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 340 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 3.319 TEUR. Dieser setzt sich zusammen aus dem Gewinn der Veräußerung der Immobilien in Hamburg und Kiel (3.410 TEUR) und

der Auflösung der Rückstellungen (53 TEUR) aus dem Verkauf der norwegischen Beteiligung aus dem Geschäftsjahr 2014/2015.

Des Weiteren aus den realisierten Gewinnen (771 TEUR) und Verlusten (-861 TEUR) aus im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 163 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 Ergebnis in Höhe von 24.957 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt 22.501 TEUR resultiert aus Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (25.606 TEUR) und Verluste (-3.715 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (610 TEUR).



Verwendungsrechnung zum 30. April 2016

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	427.135,82	0,01
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	2.720,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	24.956.554,44	0,36
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	25.386.410,26	0,37
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	437.533,02	0,01
	EUR	438.533,02	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	24.947.877,24	0,36
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 69.299.659 ausgegebene Anteile	EUR	24.947.877,24	0,36

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 427.135,82 EUR.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2016 beträgt 24.956.554,44 EUR.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 437.533,02 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Es wurde ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von 2.720,00 EUR berücksichtigt.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 69.299.659 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 08.08.2016 insgesamt 24.947.877,24 EUR. Somit werden pro Anteil 0,36 EUR ausgeschüttet.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurden keine Beträge aus dem Sondervermögen zugeführt.

Ausschüttungstermin ist der 08.08.2016.

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.

München, im Juli 2016

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



J. Werner
Vorstand

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	129.821.665,28 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Deutsche Bank AG

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	11,65 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	69.299.659

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. Liquiditätsanlagen, 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. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. 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 Vertretungsregelung 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. Insofern 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 5 Mio. EUR 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 Ankaufs- und Regelerbewertung 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. Liquiditätsanlagen, 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 investimentrechtlichen 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 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. Steuerminderungsmöglichkeiten 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 Aufwands- und Ertragszahlung 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 Rückstel-

lungen 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 kaufmänn-

nisch 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 Bewertungsgrundsät-

zen 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	1,08 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,14 %
Transaktionskosten	1.080.292,40 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 1.080.292,40 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 13.791 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark und Deutschland.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 619 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 340 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	4.539.698,80 EUR
Davon feste Vergütungen	3.570.639,26 EUR
Davon variable Vergütungen	969.059,54 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2015)	45
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.	1.978.788,14 EUR
Davon an Führungskräfte	1.978.788,14 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	1,22
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,16

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 2015 bis 30. April 2016 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 2015 bis 30. April 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 22.07.2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch	ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Steuerliche Hinweise

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

Bouwfonds European Residential

ISIN: DE000A0M98N2

Beginn des Geschäftsjahres: 01.05.2015

Ende des Geschäftsjahres: 30.04.2016

Endausschüttung am 08.08.2016

Tag der Beschlussfassung: 08.08.2016

§ 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	0,3600	0,3600	0,3600
Zusatz Barausschüttung	0,3600	0,3600	0,3600
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0140	0,0140	0,0140
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0719	0,0719	0,0719
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	0,2741	0,2741	0,2741
Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,2741	0,2741	0,2741
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	-	0,1177	0,1177
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	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
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 berechtigten	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	0,1208	0,1208	0,1208
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,1533	0,1533	0,1533
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,1533	0,1533	0,1533
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	0,0719	0,0719	0,0719
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 18.08.2009 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 30.04.2016 in Höhe von EUR 0,36 je Anteil erfolgt am 08.08.2016.

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

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.

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.

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 Einkommensteuerveranlagung 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 Investmentantei-

len, 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 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 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 Veräußerungsgewinn 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. Solidaritätszu-

schlag 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 steuerpflichtig⁴. 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,
- 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) gehan-

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

delte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Gewinnrechte und
f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁵ (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

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind 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 gewerbesteuerpflichtigen 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 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.

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

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 steuerfrei⁶, 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 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.

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

⁶ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

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 Buchsta-

ben 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 3.6.2003, 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 30.04.2016 30,73 %. Der in der Ausschüttung am 08.08.2016 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,1207739 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 steu-

erlichen 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.

Investmentsteuerreform

Am 26.07.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Sondervermögen bestimmte inländische Erträge (Dividenden/ Mieten/ Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Sondervermögens besteuert werden sollen. Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sog. Transparenzprinzip, d.h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Sondervermögen erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Ebene des Sondervermögens auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

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 01.05.2015 bis 30.04.2016

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

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung und des geprüften Jahresberichts für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: 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 Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

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 oben aufgeführten 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. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

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 hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. 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 die Ermittlung der steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 08.08.2016
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf (Steuerberater)	Bernhard Brielmaier (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 31.12.2015

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

2.697 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

(Vorsitzender)

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

(stellvertretender Vorsitzender)

Vorstand Catella AB

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Johan Nordenfalk

Group Head of Legal

Catella AB

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström

Chief Financial Officer (CFO)

Svenska Hyreshus AB

Vorstand

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen – ab 24.02.2016

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 31.12.2015

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

137.651 TEUR

Abschlussprüfer

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

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

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.

Stefan Wicht

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

b) Ankaufsbewerter

Dirk Esselmann

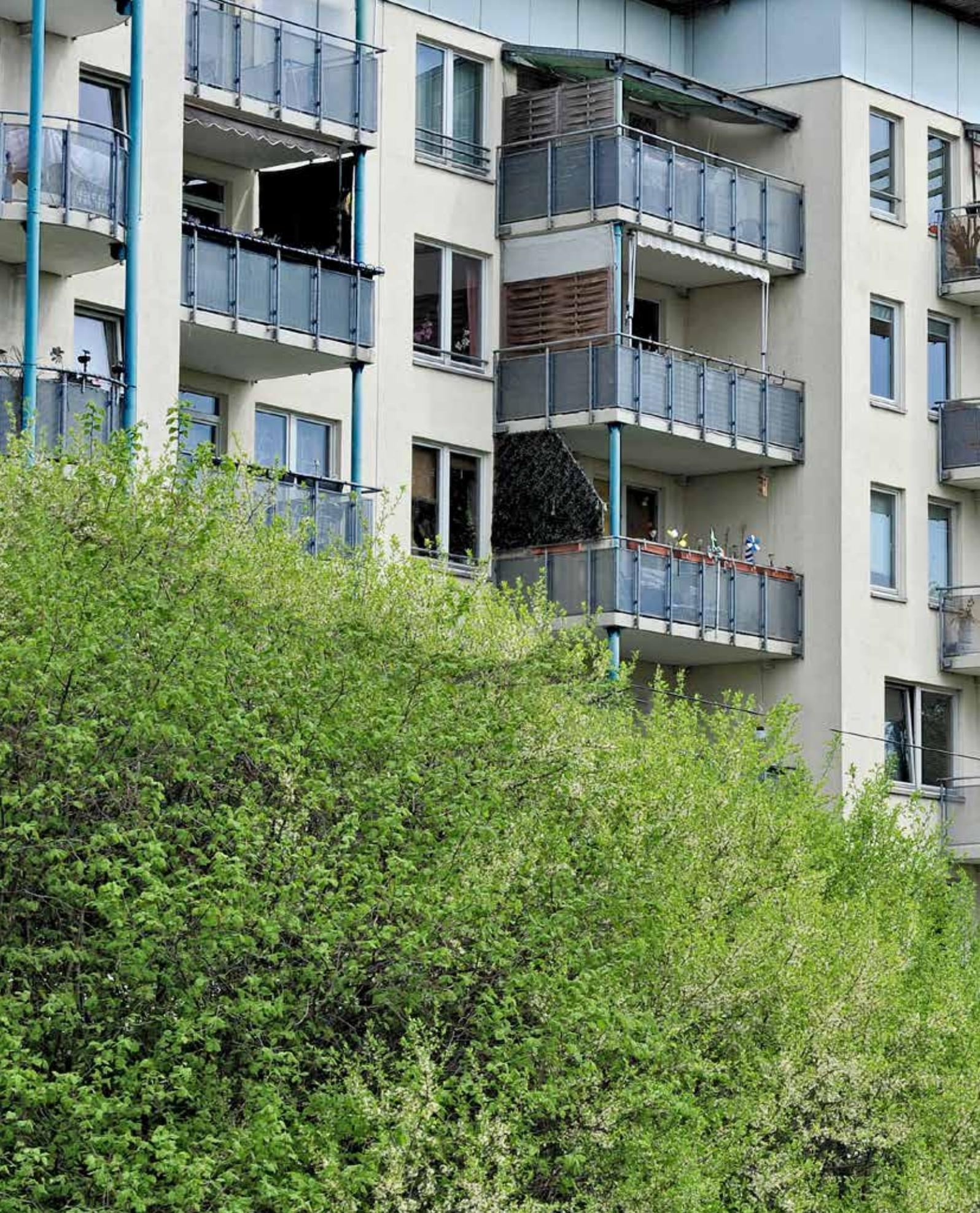
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Eberhard Stoehr

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

Anlageausschuss

Gerd Braun
Dr. Christian Bree
Henrik Fillibeck
Joachim Fröhlich
Christoph Gertenbach
Thomas Gelse
Patrick Heil
Jürgen Huth
Jürgen Lauinger
Hermann Köck
Frank Menz
Ilona Pollach
Bern Rohleder
Klaus Schraudner
Rudolf Thomeer



bouwfonds
investment management



CATELLA REAL ESTATE AG