

Bouwfonds European Residential

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2008



bouwfonds
asset management

Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen		Stand 31. Oktober 2008	
Fondsvermögen netto	76.316	TEUR	
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	76.316	TEUR	
Netto-Mittelzufluss ¹	26.613	TEUR	
Finanzierungsquote ²	0,0	%	
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	30.230	TEUR	
davon direkt gehalten	30.230	TEUR	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	TEUR	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	2		
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
davon im Bau/Umbau	0		
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	0		
Verkäufe von Objekten	0		
Vermietungsquote ³	96,3	%	
Liquidität			
Brutto-Liquidität	8.475	TEUR	
Gebundene Mittel ⁴	12.671	TEUR	
Netto-Liquidität ⁵	-4.196 ⁶	TEUR	
Liquiditätsquote ⁷	-5,498	%	
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
Geschäftsjahr (01.05.2008 bis 31.10.2008)	1,9	%	
seit Auflage ⁹	2,7	%	
Anteile			
Umlaufende Anteile	7.454.596	Stück	
Rücknahmepreis/Anteilwert	10,24	EUR	
Ausgabepreis ¹⁰	10,75	EUR	

Auflage des Fonds: 27. Dezember 2007
 ISIN: DE000A0M98N2
 WKN: A0M98N
 Internet: www.catella-realestate.de

¹ Im Berichtszeitraum (1. Mai 2008 bis 31. Oktober 2008): Geschäftsjahr 2008/2009

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagsbezogen

⁴ Gebundene Mittel: für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen

⁵ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel

⁶ Bouwfonds hat dem Fonds die für die Kaufpreisfälligkeit der bereits beurkundigten Wohnimmobilien in Markt Schwaben benötigte Liquidität durch nach dem Berichtsstichtag erfolgte Mittelzuflüsse zur Verfügung gestellt; die negative Nettoliquidität wurde damit beseitigt.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

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

⁹ Angabe zum 31. Oktober 2008 für den Zeitraum vom 27. Dezember 2007 bis 31. Oktober 2008

¹⁰ Ein Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Vermietung
18	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2008
20	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
22	Immobilienverzeichnis
24	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
26	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
26	Bestand der Liquidität
28	Ertrags- und Aufwandsrechnung
29	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
30	Gremien

Bericht der Fondsverwaltung

Immobilienmärkte

Der Fonds „Bouwfonds European Residential“ ist der erste deutsche offene Immobilienpublikumsfonds, der Investoren die Möglichkeit bietet, in europäische Wohnimmobilien zu investieren. Wohnimmobilien zu besitzen, bietet im Vergleich zu anderen Immobilienarten, ein sehr ansprechendes Risiko-Rendite-Profil bzw. hohe „Sharpe-Ratios“¹. Dies zeigt sich sowohl in den Vereinigten Staaten, für die Investmentdaten der letzten 25 Jahre verfügbar sind, als auch in Europa. Dass der Sektor der Wohnimmobilien als langfristiger „Outperformer“ bezeichnet werden kann, lässt sich durch ihre hohen Diversifikations- und Arbitrage-Möglichkeiten erklären. Diversifikationspotentiale ergeben sich insbesondere auf Mikroebene, also in der Identifizierung geeigneter europäischer Anlage-Regionen und Standorte, da diese nur in geringem Maße korrelieren. Darüber hinaus bieten Wohnimmobilien bei entsprechender strategischer Ausrichtung die Möglichkeit, an Renditen sowohl im Mietsegment als auch durch Privatisierung im Bereich der Eigennutzung zu partizipieren. Dies bringt bei Wohnimmobilien im Vergleich zu Gewerbeimmobilien eine ungewöhnlich hohe Exit Liquidität. Ferner ist eine weitere Ebene der Risikodiversifikation möglich, indem Detailmärkte wie Betreutes Wohnen, Studentenwohnheime, Sozialimmobilien etc. in das Portfolio mit aufgenommen werden. Durch eine effiziente Risikostreuung wird darüber hinaus eine breitgefächerte, regional differenzierte Mieterbasis geschaffen.

Von großer Bedeutung ist, dass die europäischen Märkte, in die der Fonds „Bouwfonds European Residential“ (BER) investiert, starke Fundamentaldaten aufweisen müssen. Für Wohnimmobilien analysieren wir vor allem die Kaufkraftentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Haushalte auf regionaler Ebene. Unsere Zielmärkte zeichnen sich durch ein überdurchschnittliches Wachstum beider Indikatoren aus. Ein wichtiges strategisches Merkmal des BER ist der Investitionsfokus auf Regionen mit Wohnungsmangel. Dieser führt zu einer nachfrageinduzierten Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen, wodurch das Investitionsrisiko stark reduziert wird.

Wiesen unsere Zielländer für das Jahr 2007 noch ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von ca. 2,5% (Deutschland), 3,5% (Niederlande) und 2,2% (Frankreich) auf, so stagnierte in Anbetracht der andauernden Finanzkrise die

Wachstumsdynamik doch deutlich. Die wahren Ausmaße dieser Finanzkrise werden wohl erst in 2009 und 2010 deutlich werden. 2008 wird das prognostizierte Wirtschaftswachstum in den BER Zielländern mit 1,8% (Deutschland), 1,6% (Frankreich) und 2,6% (Niederlande) angegeben.² Das größte Risiko der Finanzkrise für den Fonds sehen wir in einer Abnahme der Absatzmöglichkeit von Wohnimmobilien auf dem Verkaufsmarkt, was der Tatsache geschuldet ist, dass die Finanzierung mittels einer Hypothek zurzeit schwieriger geworden ist. Von Bedeutung in diesem Zusammenhang ist aber, dass die Fonds-Cashflows im Basisszenario nur auf Mieterträgen basieren und diese stabil verlaufen oder sogar stärker anwachsen als prognostiziert, da viele Menschen zurzeit eher mieten als kaufen.

Als langfristiger Indikator ist die Entwicklung der Anzahl der Haushalte von besonderem strategischem Interesse. Tendenziell weist dieser Indikator eine Zunahme in den Zielländern des BER auf. Darüber hinaus sind aktuell Wohnungsentwickler geneigt, manche Neubauprojekte in der Pipeline zu halten anstatt zu realisieren. Wir erwarten daher, dass der Mangel an Wohnimmobilien in einem 1-3 Jahreshorizont tendenziell noch stärker zunehmen wird. Beide Tendenzen haben einen positiven Einfluss auf kurz- und mittelfristige Renditen.

In 2008 haben sich die Preise für Wohnimmobilien in unseren Zielländern folgendermaßen entwickelt:

Frankreich: Im Neubau-Eigenheim Segment hielt der Preisanstieg mit 4% p.a. auf nationaler Ebene auch im erstem Halbjahr 2008 an. Bei Bestandsimmobilien war der Preisanstieg national mit 1,5% moderater. Wichtig anzumerken ist aber, dass in den BER Zielmärkte ein deutlicheres Anziehen der Preise festzustellen war. Regionale Differenzen in der Preisdynamik bleiben also auch künftig erhalten.³ Weiterhin ist für die Fondsperformance bedeutsam, dass die Mietsteigerung über der Inflationsrate lag, und dass wir auch hier ein größeres Steigerungspotenzial in den BER Zielmärkte sehen.

Deutschland: Die Entwicklung der verschiedenen Sektoren des Wohnimmobilienmarktes verlief auch 2008 uneinheitlich. Auf Basis der von ifs und GEWOS im August 2008 veröffentlichten Preisindices für Wohneigentum mußte in Deutschland für eine Eigentumswohnung durchschnittlich 3,6% mehr gezahlt werden als im Vorjahreszeitraum. Deut-

¹ Rendite einer Geldanlage in Abhängigkeit von der Volatilität bei unterstellten fixen Zinssätzen

² Quelle: Eurostat, Real GDP Growth Rate

³ Quelle: CBRE Market View Residential Oct. 2008

lich differenzierter sind die Preisbewegungen im regionalen Vergleich zu sehen, mit Preisänderungen in der Spanne von -6% bis +19%.¹ Die höchsten positiven Preisveränderungen waren demnach in den östlichen Metropolregionen Halle/Leipzig und Dresden zu beobachten. Die teuersten Regionen sind München, Hamburg, Rhein-Main und Düsseldorf.² Auch in diesen Regionen, allesamt Zielmärkte des BER, waren durchschnittlich die größten Preisveränderungen zu beobachten.

Gleiches gilt für die Mietentwicklung. Medianpreise in ausgewählten Metropolen des BER zogen an: Berlin (5,90 EUR/m²; +2,5%), Frankfurt (10,70 EUR/m²; +6,5%), München (11,80 EUR/m²; +4,4%), Hamburg (8,60 EUR/m²; +1,2%).

Niederlande: Im Vergleich zum Vorjahr konnten Wohnimmobilien in den Niederlanden auch 2008 erneut einen Preisanstieg von 2,3% verzeichnen. Mietsteigerungen liegen auf nationaler Ebene um die Inflationsrate, und leicht über diesem Niveau in den BER Zielregionen.

Belgien: Wohnimmobilien konnten in Belgien erneut mit deutlichen Preisanstiegen aufwarten. Preisindizes für Wohneinheiten erreichten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im ersten Halbjahr 2008 einen Preisanstieg von 8,1%. Mehrfamilienhäuser erreichten einen Preisanstieg von 5,5% und die Preise von Einfamilienhäusern legten um 5,2% zu.³

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Der Fonds strebt während der ersten drei Jahre die nachfolgende Allokation an:

- Deutschland (30-50%)
- Frankreich (30-50%)
- Benelux (10-40%)

Zusätzlich kann der Fonds bis zu 10% des Fondsvermögens in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums sowie der Schweiz investieren. Da der Fonds jedoch grundsätzlich eine regionale Strategie verfolgt, bei der gezielt in Regionen mit einem überdurchschnittlichen Wachstum investiert werden soll, ist es ebenso wichtig, die regionale Allokation zu betrachten:

- Dienstleistungs-Regionen (40-60%)

- High-Tech-Regionen (20-30%)
- Finanzdienstleistungs-Regionen (20-30%)
- „Regierungs- und Verwaltungsstandorte“ (10-20%)

Seitens der Produktstrategie investiert der Fonds in Mietwohnungen (80-90%) sowie in Nischenmärkte wie z.B. Seniorenwohnungen, „Serviced Apartments“ und Studentenwohnungen (10-20%). Um den Investoren ein zusätzliches Renditepotential zu bieten, erlaubt der Fonds auch Privatisierungen. Diese sind jedoch auf 20% begrenzt. Schließlich erlaubt der Fonds auch eine Investition in Entwicklungsprojekte bis maximal 20%.

Entwicklung im Geschäftsjahr

Der Fonds erreichte ein Nettofondsvolumen von EUR 76,3 Mio. Während des Geschäftsjahres wurden die Kaufverträge für zwei Immobilien unterzeichnet (Berlin-Steglitz und Hamburg-Harburg) für die der Übergang Nutzen/Lasten erst nach dem 31.10.2008 stattfinden wird. Für die Immobilie Ville la Grand in Frankreich hat Anfang November 2008 der Verkäufer ein Verkaufsversprechen (promesse de vente) abgegeben. Weitere Akquisitionen sind in Deutschland, aber auch in Frankreich und Benelux vorgesehen.

Performance und Liquidität

Die Performance YTD (1. Mai - 31. Oktober) liegt bei 1,9% und die Prognose für das volle Geschäftsjahr wird durch das Fondsmanagement bei leicht über 6% nach BVI-Methode erwartet.

Bedeutend ist auch, dass der Fonds in den letzten Monaten Nettokapitalzuflüsse durch Investoren verzeichnet hat. Dies, und die hohe Beteiligung von Bouwfonds, statten den Fonds mit einer außergewöhnlich starken und nachhaltigen Liquiditätsposition aus. Die Liquiditätsgrenze ist strategisch auf 5-10% ausgerichtet. Dementsprechend hat Bouwfonds dem Fonds die für die Kaufpreisfälligkeit der bereits beurkundeten Wohnimmobilien in Markt Schwaben benötigte Liquidität durch nach dem Berichtsstichtag erfolgte Mittelzuflüsse zur Verfügung gestellt.

¹ Deutsche Bank 2008, German Real Estate

² Quelle: GEWOS 2008, Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland

³ Quellen: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Vastgoedprijzen 2008 – voorlopige cijfers 2008 (Belgien)

Bericht der Fondsverwaltung

Entwicklung der Bestandsobjekte

Frankfurt: Frankfurt am Main, fünftgrößte Stadt Deutschlands (ca. 660.000 Einwohner), ist nach London das wichtigste Finanzzentrum Europas. In der Vergangenheit war die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eng mit der Entwicklung des Finanzsektors verknüpft. Neben Unternehmen aus der Finanzbranche konnte Frankfurt auch in anderen Bereichen namhafte Größen aus der Pharmaindustrie und dem Logistiksektor für die Region gewinnen.

Der Frankfurter Wohnungsmarkt wird von starker Konkurrenz im Einfamilienhausbereich des Umlandes und einer hohen Nachfrage nach kleineren zentralen Wohneinheiten bestimmt.

Das Neubau-Objekt liegt in der so genannten City-West, die sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Unternehmens- und Wohnstandort entwickelt hat. Der Bau wurde im Februar 2008 fertig gestellt mit einer fünfjährigen Gewährleistung von Hochtief Construction.

Die Vermietung der Wohnungen lief sehr gut an. Neun Monate nach Fertigstellung konnte der Vermietungsgrad von 0% auf 99% erhöht werden. Dies entspricht einem Vertragsabschluss für 120 Wohnungen. Der durchschnittliche monatliche Mietzins über die vermieteten Einheiten liegt bei 12,49 EUR/m² Wohn- und Gewerbefläche (inkl. TG-Stpl.), und damit sowohl oberhalb unserer 10 Jahresplanung als auch knapp über dem Durchschnittsmietzins entsprechend Erstbewertung. Darüber hinaus werden bei allen seit Besitzwechsel abgeschlossenen Mietverträgen grundsätzlich Indexklauseln zur Mietanpassung vereinbart.

Die gewerbliche Fläche konnte ebenfalls vermietet werden. In Abstimmung mit dem Gewerbetreibenden wurden die Ausbaurbeiten durchgeführt. Die Übergabe ist am 16.10.2008 erfolgt.

Eine Wohnungsprivatisierung ist zunächst nicht geplant.

Kiel: Kiel (230.000 Einwohner), an der Kieler Förde gelegen, ist Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und zugleich größte Metropole des Landes. Als bedeutendes maritimes Zentrum konnte sich Kiel in den letzten Jahren auch als Universitäts- und Dienstleistungsstandort etablieren. An der Einfahrt des Nord-Ostsee-Kanals gelegen, wird Kiel vom wirtschaftlichen Aufschwung und Zusammenwachsens des gesamten Ostseeraums profitieren.

Das Fond-Objekt ist südlich im Stadtteil Meimersdorf gelegen, einem jungen Stadtteil geprägt durch eine gutsituierte

bürgerliche Klientel und positiver Bevölkerungsentwicklung. Das 2002 errichtete Objekt gliedert sich gut in die locker bebaute, durch viel Grün und Einfamilienhäuser bestimmte Umgebung ein. Insgesamt verfügt das Objekt über 16 Wohn-, zehn Gewerbeeinheiten, 47 Stellplätze und eine Gesamtmietfläche von ca. 2.500 m².

Der durchschnittliche monatliche Mietzins über die vermieteten Wohneinheiten liegt bei 6,53 EUR/m² Wfl. und der durchschnittliche monatliche Mietzins für die vermieteten Gewerbe-/ Büroeinheiten liegt bei 11,05 EUR/m² Mfl.

Markt Schwaben: München entwickelt sich seit Jahrzehnten entlang der S-Bahn-Linien. Davon profitiert auch Markt Schwaben (11.000 Einwohner) mit seiner S-Bahn-Station und der allgemein äußerst verkehrsgünstigen Lage im Nordosten von München. Die Gemeinde ist aber auch durch eine überdurchschnittliche eigene Wirtschaftsleistung gekennzeichnet, sowie eine der niedrigsten Arbeitslosigkeitsraten in Deutschland. In den letzten 10 Jahren konnte Markt Schwaben ein Bevölkerungswachstum von ca. 14% aufweisen.

Der Wohnmarkt ist stark durch das Wohnraumdefizit in München geprägt. Die hohe Nachfrage, vor allem nach Ein- und Zweifamilienhäusern, spiegelt sich dementsprechend in hohen Miet- und Kaufpreisen wider.

Das Neubau-Projekt in Markt Schwaben, bestehend aus 48 voll unterkellerten Einfamilienhäusern, hat eine Gesamtmietfläche von ca. 5.700 m² und bietet 48 Tiefgaragenstellplätze. Fertigstellung ist geplant für Februar 2009, wobei Teile der Anlage ab Oktober 2008 bezugsfertig werden. Ein Haus ist zum 1.9.2008 bezugsfertig hergestellt und als Musterhaus inkl. Vertriebsbüro eingerichtet worden.

Unsere Akquisition wird durch die Entscheidung gegen eine Transrapid-Verbindung zwischen Innenstadt und Flughafen begünstigt. Nunmehr soll der sogenannte Ringschluß der S-Bahn die Flughafenverbindung verbessern, was Markt Schwaben einen direkten S-Bahnanschluß zum Flughafen bringt. Unsere Häuser befinden sich 300 Meter neben der Bahnstation. Die im Bau befindliche Flughafentangente-Ost wird als Schnellstraße ebenfalls an Markt Schwaben vorbeiführen.

An diesem Standort wird eine Vermietungsstrategie verfolgt, und das Fondsmanagement ist fest davon überzeugt, daß durch die Umsetzung des hohen Privatisierungspotentials in der Zukunft eine zusätzliche Rendite für die Investoren generiert werden kann.

Neuakquisitionen

Im Berichtszeitraum sind zwei weitere Akquisitionen in Hamburg und Berlin getätigt worden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf das Sondervermögen war bis zum Ende des Berichtszeitraums noch nicht erfolgt.

Hamburg: Hamburg, Stadtstaat und zweitgrößte Stadt Deutschlands (1,78 Mio. Einwohner) ist das wirtschaftliche Zentrum Norddeutschlands und damit eines der wichtigsten Zentren Nordeuropas. Als Dienstleistungs-, Handels- und Medienstandort haben Stadt und gleichnamige Metropolregion einen strukturellen Wandel vollzogen. Das Arbeitsplatzangebot in den maritimen Branchen hat sich in Richtung des tertiären und quartären Sektors verschoben, wengleich der Hamburger Hafen eines der wichtigsten Logistikzentren Europas bleibt.

Nichtsdestotrotz erlebt der Hafen in Großteilen einen städtebaulichen Wandel, der sich sowohl in Büro- und Einzelhandelsumnutzung, als auch Entwicklung neuer Stadtquartiere manifestiert.

Der an der Elbsüdseite gelegene Bezirk Harburg ist gut in die Hamburger Verkehrsinfrastruktur integriert. Mit seiner vornehmlich industriellen Wertschöpfung ist der Bezirk die Heimat von ca. 200.000 Menschen.

Das Objekt in Hamburg-Harburg verfügt über neun 4- bzw. 9-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, die im Zeitraum 1960-1962 auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück errichtet wurden. Umfangreich saniert und u.a. energetisch auf neuesten Stand gebracht, sind insgesamt 245 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 16.605 m² vorhanden, die über 22 Hauseingänge erschlossen werden. Weiterhin verfügt die Anlage über 41 Außenstellplätze. Zum Zeitpunkt der Beurkundung belief sich der Leerstand sich auf rd. 2,2%.

Die Strategie für das Objekt ist eine langfristige Vermietung. So kann der Fonds an einer positiven Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes optimal partizipieren.

Berlin: Die Bundeshauptstadt ist mit ca. 3,4 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands sowie Zentrum der Metropolregion Berlin-Brandenburg und somit eines der wichtigsten politischen, kulturellen und wissenschaftlichen Zentren Europas.

Mit annähernd 83% der Beschäftigten dominiert der Dienstleistungssektor den Wirtschaftsmarkt Berlin. Lediglich Frankfurt weist unter den deutschen Metropolen eine höhere Dienstleistungsquote auf. Als wichtiger Agglomerations-

raum wird Berlin auch in Zukunft ein Gewinner des demographischen Wandels sein und neben der relativ konstanten Bevölkerungszahl von einem Anstieg der Haushaltszahlen profitieren.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist hinsichtlich Mieten einer der teuersten Bezirke Berlins und wird dabei nur noch von Charlottenburg-Wilmersdorf übertroffen. Der Bezirk zeichnet sich durch eine exzellente soziale Struktur seiner ca. 288.000 Einwohner aus. Ein großes Angebot an Freizeiteinrichtungen und Grünflächen sowie eine sehr günstige Verkehrsinfrastruktur tragen zur Attraktivität bei.

Das Objekt, in ruhiger Lage mit hohem Grünflächenanteil, besteht aus einer 4- bis 12-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage, die im Zeitraum 1970-1971 errichtet wurde. Das aus Privateigentum stammende Objekt wurde stets gut gepflegt, dennoch planen wir weitere energetische Maßnahmen für die nächsten Jahre. Insgesamt sind 235 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 16.440 m² vorhanden. Die Erschließung erfolgt über 10 Hauseingänge. Weiterhin sind eine Tiefgarage mit 136 Stellplätzen sowie 84 Außenstellplätze vorhanden.

Die Strategie ist, den geringen Leerstand zu halten bzw. weiter zu reduzieren, sowie das Objekt langfristig zu vermieten.

Ausblick

Das Fondsmanagement rechnet in seiner Prognose zum Geschäftsjahresende mit einer BVI-Rendite leicht über 6%. Auch die mittelfristigen Fondsprognosen im Basisszenario sind robust bei 6% nach der BVI-Methode.

Personal und Organisation

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft ist ein noch junges, kontinuierlich wachsendes Unternehmen der schwedischen Catella-Gruppe mit zurzeit zwanzig Mitarbeitern. Der BER wird unter der Gesamtverantwortung der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft von Bouwfonds Real Estate Services GmbH, Berlin, gemanagt.

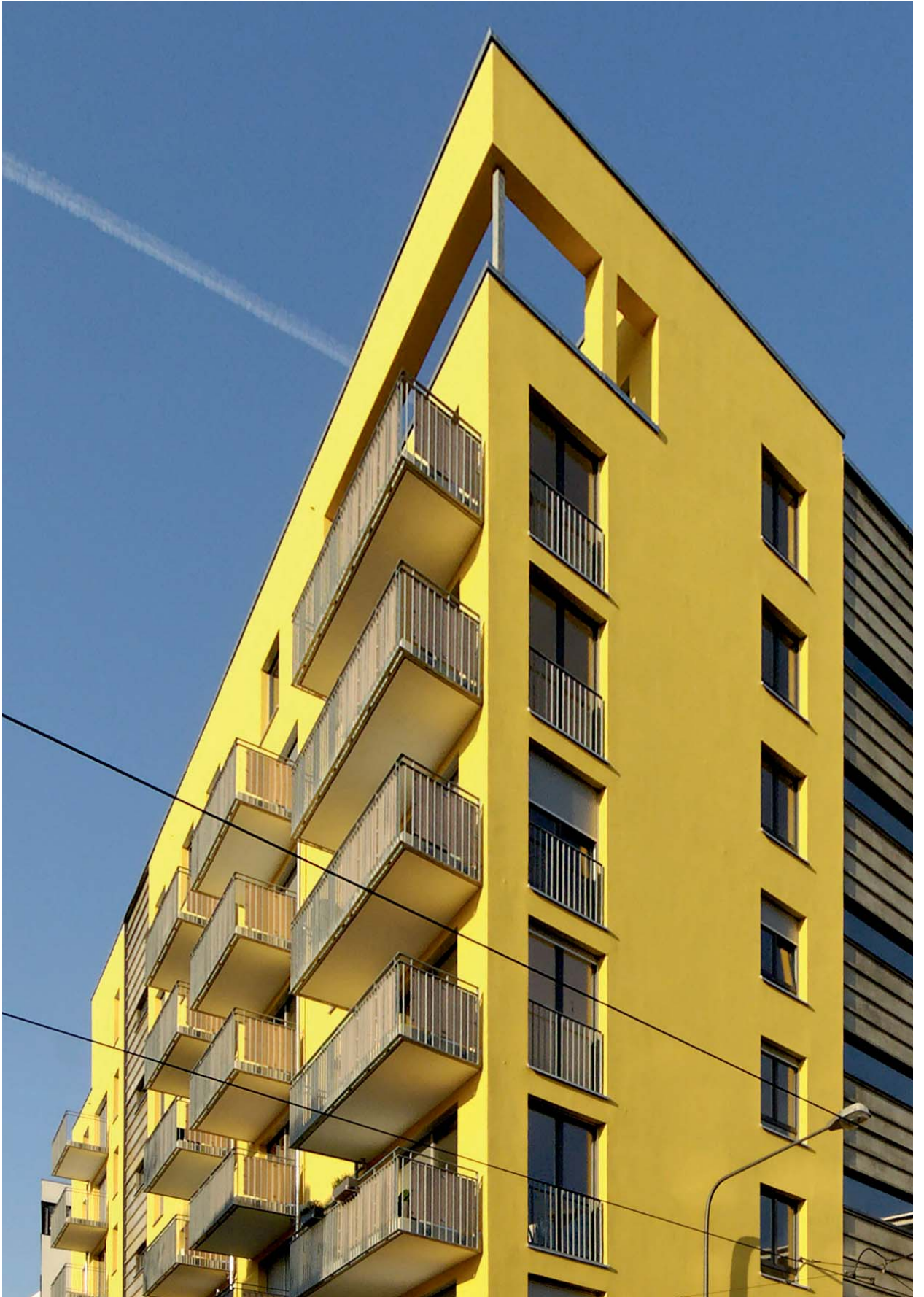
Bouwfonds Real Estate Services GmbH gehört zur Rabobank, die seit 1981 das höchst mögliche AAA Rating von Standard & Poor's und Moody's erhält. Der Dominion Bond Rating service vergibt seit 2001 ebenfalls ein AAA Rating für die Kreditwürdigkeit der Rabobank. Die Rabobank wurde seit 2000 auch mehrfach vom Global Finance Magazine als

Bericht der Fondsverwaltung

„Sicherste Privatbank der Welt“ ausgezeichnet. Diese Sicherheit und die Diversifikationsvorteile des BER haben sicherlich einen positiven Einfluß auf die Liquidität des Fonds gehabt, der in den letzten Monaten Nettokapitalzuflüsse durch Investoren verzeichnen konnte. Nach wie vor bleibt Bouwfonds mit seinem hohen Equity Stake stark mit dem Fonds und seinen Kunden verbunden.

Neue Produkte

Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft legte zum 29.8.2008 den Waldfonds „Focus Global Forests“ auf. Für das neue Produkt wurde die Rechtsform eines Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht gewählt. In Zusammenarbeit mit der Neue Vermögen Asset Management AG und der Pöyry Forest Industry Consulting, Helsinki, sollen durch das Investment in Waldflächen langfristig stabile Renditen durch Wertentwicklungen aus Zuwachs sowie ein stabiler Cash-flow durch Holznutzung, eventuelle Weiterveräußerung der Flächen und gegebenenfalls Entwicklungen und Umnutzungen erzielt werden. Die Assets werden nachhaltig bewirtschaftet; ein Raubbau an der Natur zum Zwecke der Gewinnmaximierung wird ausgeschlossen.



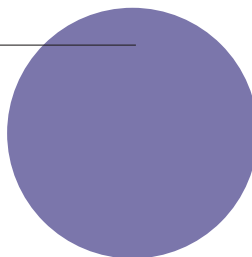
Voltastraße, Frankfurt/Main

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)

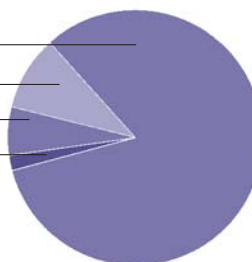
Deutschland	100,0%
Ausland	0,0%



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

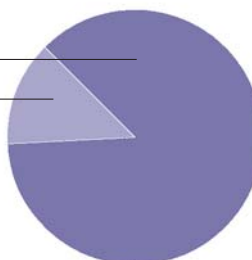
Wohnen	82,7%
Handel/Gastronomie	9,3%
Kfz	6,2%
Büro	1,8%
Hotel	0,0%
Industrie (Lager/Hallen)	0,0%
Andere	0,0%



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)

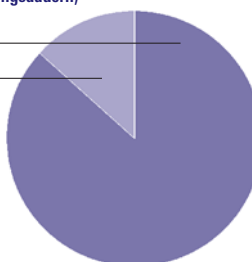
10 ≥ 25 Mio. EUR	86,8 %
bis zu 10 Mio. EUR	13,2 %



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigenutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

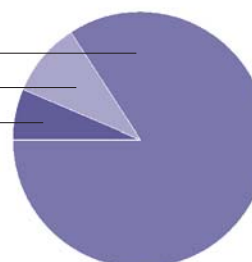
≤ 5 Jahre	86,8 %
5 ≥ 10 Jahre	13,2 %
10 ≥ 15 Jahre	0,0 %
15 ≥ 20 Jahre	0,0 %
mehr als 20 Jahre	0,0 %



Anlegerstruktur

(Basis Anzahl Anteile)

Unternehmen	84,3 %
Pensionskassen	9,5 %
Dachfonds	6,2 %



Bericht der Fondsverwaltung

Übersicht Kredite

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

Übersicht Währungsrisiken

Währungsrisiken liegen zum Stichtag nicht vor.

Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken liegen zum Stichtag nicht vor.

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	1,9	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	1,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	8,9	0,0	8,9	0,0	0,0	0,0	8,9
Jahresmietertrag Hotel	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
Jahresmietertrag Wohnen	83,0	0,0	83,0	0,0	0,0	0,0	83,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	6,2	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0	6,2
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,6
Leerstand Handel/Gastronomie	2,5	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Leerstand Hotel	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
Leerstand Wohnen	9,3	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	9,3
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	87,0	0,0	87,0	0,0	0,0	0,0	87,0

Anmerkung: Ermittlung des Jahresmietertrags auf Basis der Jahres-Nettosollmiete
 Ermittlung des Leerstands auf Basis der Jahres-Bruttosollmiete (Bezugsgröße Leerstand je Nutzungsart in Verhältnis zur Gesamt Jahres-Bruttomiete)
 Ermittlung der Vermietungsquote bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Restlaufzeit der Mietverträge

Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Wohnraummietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, wurde auf die Darstellung der Restlaufzeiten der Mietverträge verzichtet.

Die Mutationsrate, welche sich durch Division der im Berichtszeitraum neu abgeschlossenen und auch diesen Berichtszeitraum betreffenden Mietverträge durch die Gesamtanzahl der über den gesamten Berichtszeitraum hinweg bestehenden Mietverträge errechnet, beträgt im Berichtszeitraum 17,1%.

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Netto-Sollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttomieten



Voltastraße, Frankfurt/Main

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2008

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	26.250.000,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.980.000,00	
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	30.230.000,00	39,6 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,0 %
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.475.241,16	
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.475.241,16	11,1 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	291.536,59	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	36.656,94	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	47.616.064,92	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	47.944.258,45	62,8 %
Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)	(0,00)	86.649.499,61	113,5 %

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)	0,00 0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.051.170,81	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	221.151,72	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	23.695,28	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.296.017,81	13,5 %
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.820,00	0,0 %
Summe V. – VI. (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.333.837,81	13,5 %
Fondsvermögen		76.315.661,80	100,0 %
Anteilwert (EUR)		10,24	
Umlaufende Anteile (Stück)		7.454.596	

Zum Berichtsstichtag gab es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. Oktober 2008 beträgt das Fondsvermögen 76.316 TEUR. Dies entspricht bei 7.454.596 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,24 EUR.

Die im Berichtszeitraum ausgegebenen 2.603.352 Anteile entsprechen einem Netto-Mittelzufluss von 26.613 TEUR.

Zwei direkt gehaltene Objekte zählen am 31. Oktober 2008 zum Portfolio des Bouwfonds European Residential. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind auf den Seiten 22 und 23 dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 30.230 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien in Deutschland, „Kiel, Grot Steenbusch“ mit einem Verkehrswert von 3.980 TEUR sowie „Frankfurt am Main, Voltastraße 63-65“ mit einem Verkehrswert in Höhe von 26.250 TEUR, zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 8.475 TEUR. Diese setzen sich aus den laufenden Bankkonten (6.946 TEUR), Mieteingangskonten (29 TEUR) und Festgeldern (1.500 TEUR) zusammen. Von der Gesamtliquidität von 8.475 TEUR sind 3.816 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 221 TEUR und für die Verbindlichkeiten aus den bereits beurkundeten Kaufverträgen für die Liegenschaften Markt Schwaben und Berlin-Steglitz 9.745 TEUR sowie für Hamburg-Harburg 1.194 TEUR reserviert. Die Verbindlichkeiten aus den bereits beurkundeten Kaufverträgen für die Liegenschaften Markt Schwaben und Berlin-Steglitz wurden in der Vermögensaufstellung unter Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben ausgewiesen. Für die Immobilie in Berlin-Steglitz hat Bouwfonds mittels einer rechtlich verbindlichen Finanzierungs zugesagt die Liquidität für die Kaufpreisfälligkeit sicher gestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 47.944 TEUR.

In der Position werden neutralisierten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten aus den Käufen der Liegenschaften Markt Schwaben in Höhe von 16.262 TEUR sowie Berlin-Steglitz von 13.714 TEUR ausgewiesen. Da der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgte, der Kaufvertrag aber bereits unterschrieben ist, wurde der Betrag als Forderung aus Kauf von Liegenschaften eingestellt und die Verbindlichkeit in Höhe des Kaufpreises eingestellt. Für die Liegenschaft Hamburg-Harburg erfolgte am 31.10.2008 die Kaufpreiszahlung i. H. v. von 17.630 TEUR; Der Übergang Nutzen und Lasten erfolgt zum 1.11.2008. Für eine französische Liegenschaft Ville la Grand besteht eine Forderung von 11 TEUR aus bereits gezahlten Rechnungen. Weitere Positionen sind Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten von 267 TEUR, Zinsansprüche in Höhe von 37 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 24 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 10.296 TEUR. Davon stellen 10.051 TEUR Verbindlichkeiten für noch nicht beglichene Positionen aus Grundstückskäufen dar. Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 221 TEUR werden mit 210 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 24 TEUR betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 4 TEUR, Verbindlichkeiten für Depotbankvergütung in Höhe von 4 TEUR sowie für die Fondsverwaltung in Höhe von 15 TEUR.

Im Jahresbericht per 30.4.2008 wurde angegeben, dass die Kapitalanlagegesellschaft im Sinne einer Anschuberleichterung bislang auf den Gebührenanspruch gegen das Sondervermögen für die Akquisition der Liegenschaft Frankfurt, Voltastrasse in Höhe von EUR 393.750,00 verzichtet hat; sollte die erste Neubewertung des Objektes einen Einwertungsgewinn ergeben, würde Catella den Anspruch dann dem Sondervermögen belasten, soweit der Einwertungsgewinn ausgereicht hätte, höchstens bis zum vollen Betrag von EUR 393.750 („Besserungsschein“). Auf diesen Gebührenanspruch wurde endgültig verzichtet.

Rückstellungen



Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 34 TEUR sowie für Veröffentlichungskosten von 4 TEUR gebildet.



Grot Steenbusch, Kiel

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % ³
1	 Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	G/W	11% B 51% G/H 33% W 4% K
2	 Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main Voltastraße 63-65	W	1% G/H 92% W 6% K

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Art des Grundstücks

G Geschäftsgrundstück
 G/W Gemischtgenutztes Grundstück
 E Erbbaurecht
 W Wohngebäude

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze
 F Fernwärme, -kälte
 G Garage
 K Klimaanlage
 LA Lastenaufzug
 PA Personenaufzug

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten

Erwerbsdatum ⁴	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2008	2003	3.375	1.351	1.197	A, E, PA
04/2008	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Netto-Mietertrag) per 31.10.2008 in %	Branche des Hauptmieters ¹	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag) in %	Netto-Soll-Miete ² annualisiert in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	89,1%			276
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	96,5%			1.475

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

¹ Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Focus auf Wohnimmobilien liegt.

² Wert per 31.10.2008

Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Erwerbsnebenkosten in TEUR	Netto-Soll-Miete (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
3.575,0	309,3	7,1%	274,0	3.980,0
24.707,0	1.455,6	5,6%	1.475,7	26.250,0

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

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

IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern anderer Währung

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

Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 8.475 TEUR (11,1% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 6.975 TEUR (9,1%) sowie Festgeldanlagen über 1.500 TEUR (2,0%).

Für die Anlageentscheidung über die Festgelder werden Angebote von vier Kreditinstituten eingeholt, der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, der HSH Nordbank AG,

der SEB AG und der WestLB AG. Die Ordererteilung erfolgt abhängig vom besten Gebot und unter Risikogesichtspunkten. Zum Stichtag ist ein Festgeld bei der WestLB mit 1.500 TEUR zu einem Zinssatz von 3,7% angelegt.

Die Anlage der Festgelder erfolgt bei Drittinstituten. Es bestehen insoweit keine Konzernverbindungen mit der Catella Gruppe.

I. Bestand der Investmentanteile

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

Stand 31. Oktober 2008

II. Bestand der Sicherungsgeschäfte

Sicherungsgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

Stand 30. Oktober 2008



Voltastraße, Frankfurt/Main

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2008 bis zum 31. Oktober 2008

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		753.954,05
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			423.979,20
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	423.979,20	
3.2 Erträge aus Geldmarktinstrumenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.3 Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.4 Erträge aus Wertpapieren (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10,00
Summe der Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.177.934,25
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			52.283,11
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.103,23	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	23.607,23	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	26.572,65	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			150.592,53
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		90.690,00	
5.2 Depotbankvergütung		22.019,17	
5.3 Sachverständigenkosten		9,52	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.873,84	
Summe der Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		202.875,64
III. Ertragsausgleich			457.214,88
Ordentlicher Nettoertrag			1.432.273,49

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

In den Erträgen in Höhe von 1.178 TEUR sind Erträge aus Immobilien und Erträge aus Liquiditätsanlagen enthalten.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 754 TEUR resultieren aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien.

In Höhe von 424 TEUR wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder in Höhe von 324 TEUR sowie Zinsen auf Bankkonten und sonstige Zinserträge über 100 TEUR.

Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 203 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten und Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Der Posten **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 52 TEUR umfasst Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und Sonstigen Kosten. Bei den Sonstigen Kosten handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Erst- und Neuvermietung sowie um Kosten für nicht erworbene Immobilien.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 151 TEUR umfassen im Wesentlichen die laufende Vergütung an die Fondsverwaltung (91 TEUR), die Depotbankgebühren (22 TEUR) sowie die Aufwendungen für Veröffentlichungen in Höhe von 18 TEUR.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 457 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. Rücknahmen fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Ordentlicher Nettoertrag

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von 1.432 TEUR.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand

München, im Dezember 2008

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.10.2008
2,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.10.2008
2,5 Mio. EUR

Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek
Senior Advisor

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Paul Vismans
Selbständiger Berater

Andreas Quint
Catella Corporate Finance GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter

Vorstand

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)
Bernhard Fachtner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB, Schweden

Depotbank

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
Kardinal-Faulhaber-Straße 1
D-80333 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2007
2.407.151 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2007
24.498.322 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Elsenheimer Straße 33
80687 München

Sachverständigenausschuss

Stefan Brönnner

Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.
Gutachter für die Fonds Focus Nordic Cities und Bouwfonds European Residential.

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. ,Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.
Gutachter für den Fonds Bouwfonds European Residential.

Dr.-Ing. Klaus-Peter Keunecke

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.
Vorsitzender des Sachverständigenausschusses für den Fonds Bouwfonds European Residential.

Alfred H. Lehner

Diplom-Betriebswirt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.
Gutachter für den Fonds Focus Nordic Cities.

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.
Gutachter für die Fonds Focus Nordic Cities und Bouwfonds European Residential.

Michael Schlarb

Dipl.-Ing. / Immobilienökonom / MRICS
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.
Gutachter für den Fonds Focus Nordic Cities.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft
Alter Hof 5
D-80331 München
Deutschland

Tel: +49 (0)89 54 59 56 - 0
Fax: +49 (0)89 54 59 56 - 66

Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH
Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
Deutschland

Tel: +49 (0)30 59 00 97 - 60
Fax: +49 (0)30 59 00 97 - 89

