

# Bouwfonds European Residential

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2009



**bouwfonds**  
real estate investment management



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# Kennzahlen „Auf einen Blick“

## Fondsvermögen

Stand 31.10.2009

Fondsvermögen netto	110.833	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	133.133	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup>	15.237	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	25,6	%

## Immobilienvermögen

Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	87.247	TEUR
davon direkt gehalten	80.810	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6.437	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	6	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	
davon im Bau/Umbau	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio		
Ankäufe von Objekten	0	
Verkäufe von Objekten	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	88,1	%

## Liquidität

Brutto-Liquidität	45.288	TEUR
Gebundene Mittel <sup>4</sup>	11.779	TEUR
Netto-Liquidität <sup>5</sup>	33.509	TEUR
Liquiditätsquote <sup>6</sup>	30,234	%

## Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>7</sup>

Geschäftsjahr	1,6	%
seit Auflage <sup>8</sup>	6,9	%

## Anteile

Umlaufende Anteile	10.769.197	Stück
Anteilwert	10,29	EUR

## Ausschüttung

Tag der Ausschüttung	01.08.2009	
Ausschüttung je Anteil	0,37	EUR

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum (1.5.2009 bis 31.10.2009)

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

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

<sup>4</sup> Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen

<sup>5</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel

<sup>6</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

<sup>7</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI):

Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

<sup>8</sup> Angabe zum 31.10.2009 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2009



# Inhaltsverzeichnis

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Vermietung
18	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2009
22	Immobilienverzeichnis
24	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
26	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
26	Bestand der Liquidität
28	Ertrags- und Aufwandsrechnung
30	Gremien

# Bericht der Fondsverwaltung

## Bericht des Fondsmanagements

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklungen im europäischen Wirtschaftsraum waren in der vergangenen Periode noch deutlich von der globalen Kredit- und Finanzkrise geprägt. Wuchs das Bruttoinlandsprodukt aller 27 Mitgliedsländer der EU 2007 real noch um 2,8%, war das Wachstum 2008 mit nur noch 0,8% bereits deutlich abgeschwächt. Im Verlauf des Jahres 2009 hat sich dieser Negativtrend weiter verstetigt und mit einem Minus von 4,2% einen Rekordtiefstand erreicht. <sup>1</sup> Diese Entwicklung hat entsprechend adverse Auswirkungen auf gesamtwirtschaftliche Produktion, Investition und Konsum.

Erfreulicherweise sind, nach diesen Tiefstständen im ersten Quartal 2009, in den letzten Monaten dennoch einige positive Entwicklungen zu beobachten. So vermelden Deutschland und Frankreich beispielsweise wieder leichte Wachstumsraten im BIP von je 0,3% im zweiten Quartal.

Konjunkturell befinden sich die Zielländer des BER trotzdem in schwierigerem Fahrwasser: Konsumenten- und Produzentenvertrauen ist nach wie vor niedrig, Überkapazitäten belasten die Produktivität und Exporte leiden unter mangelnder globaler Nachfrage. So sind auch die Erwartungen für 2010 verhalten: auf EU27-Ebene wird ein leichtes Wachstum von 0,4% prognostiziert (Zielländer BER: Deutschland 1,0%, Frankreich 1,2%, Niederlande 0,7%, Belgien 1,0%, Norwegen 1,8%, Schweden 1,3%).

Neben den konjunkturellen Aspekten spielen die Vermögenseinbußen und die Verschärfung der Kreditbedingungen eine negative Rolle. Für das Jahr 2009 wird erwartet, dass die Immobilienpreise in Europa sinken. Dieser Rückgang und die hinter den Erwartungen zurückbleibenden Aktienkurse sorgen für Vermögensverluste, die auch einen dämpfenden Effekt auf den Konsum haben.

Die Folgen der Kreditkrise sind auch auf dem Arbeitsmarkt spürbar. In den 27 Ländern der Europäischen Union waren 8,9% der berufstätigen Bevölkerung ohne Arbeit. Das ist die höchste Arbeitslosenquote der letzten vier Jahre. 2009 wird ein Rückgang der Beschäftigungsquote in der EU und der Eurozone um zirka 2,5% erwartet. Für 2010 lautet die Prognose noch einmal 1,5% Rückgang. Das ist ein Verlust von 8,5 Millionen Arbeitsplätzen, im Gegensatz zu den 9,5 Millionen Stellen, die in der Periode 2006-2008 netto entstanden sind. <sup>2</sup>

Die Inflation ist Mitte 2009 unter anderem durch niedrigere Ölpreise stark gesunken. Es ist zu erwarten, dass die Inflation in diesem Jahr auf niedrigem Niveau verbleibt. Die wichtigsten Gründe hierfür sind negative Wirtschaftserwartungen und ein erwarteter Preisrückgang bei Rohstoffen. Eurostat prognostiziert, dass der harmonisierte Inflationsindex (HICP) 2009 etwas unter 1% in der EU und bei 0,5% in der Eurozone liegen wird. Da die Effekte der rückgängigen Energie- und Lebensmittelpreissteigerungen in diesem Jahr in den statistischen Jahresangaben auslaufen, ist zu erwarten, dass die Inflation langsam bis auf zirka 1,25% im nächsten Jahr steigen wird.

### Immobilieninvestmentmärkte

Im Laufe dieses Halbjahres hat sich die Lage an den internationalen Finanzmärkten etwas beruhigt. Die meisten Offenen Immobilienfonds, die in Folge der Lehmankrise geschlossen waren, sind wieder geöffnet. Unter diesem Gesichtspunkt sind die Entwicklungen des „Bouwfonds European Residential“ als vorsichtig optimistisch einzuschätzen. Der Fonds hat sich durch fortwährend kleine Kapitalzuflüsse von bestehenden als auch neuen Investoren gestärkt und ferner keinen Investor verloren. Weiterhin ist zu erwähnen, dass der Fonds derzeit keine Rücknahmeabschlüsse oder Ausgabebauabschlüsse erhebt.

Die Investmentmärkte in den Zielländern des „Bouwfonds European Residential“ waren seit Krisenbeginn von wenig Liquidität geprägt. Dabei sorgte nicht nur allein die Unsicherheit über das Preisniveau für Stillstand, sondern auch das stabile Risiko-Rendite Profil von Wohnimmobilien, welches die Eigentümer von der Veräußerung ihrer Portfolios abhielt.

Da der Markt für Wohnungseigentum in Zusammenhang mit fallenden Zinsen eine starke Differenz zum Investmentmarkt verzeichnete, wurde eine Privatisierungsstrategie im Einzelfall eine interessante Alternative des Exits.

### Immobilienmärkte

Das gesunkene Konsumentenvertrauen hat Auswirkungen auf die Preisbildung auf dem europäischen Wohnungsmarkt.

<sup>1</sup> Economist Intelligence Unit, Country Report European Union, September 2009

<sup>2</sup> Bouwfonds REIM Research

Europaweit unterliegen Preise für Bestandswohnungen nun auch den Auswirkungen der Kreditkrise. Seit Ende 2008 sind in nahezu allen europäischen Ländern stagnierende oder sogar rückläufige Immobilienpreise zu beobachten. Dieser Trend hat sich 2009 fortgesetzt und wurde auch dadurch verstärkt, dass die Konsumentenausgaben weiter gesunken sind.

**Deutschland:** In Deutschland waren die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren sehr stabil und auch jetzt ist nur ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Das liegt vor allem daran, dass Deutschland einen relativ großen Mietwohnungsmarkt hat. In Deutschland erwarten wir 2009 einen durchschnittlichen Preisrückgang bei Bestandswohnungen von 1,5%. In Deutschland ist die Bautätigkeit deutlich von aktuellen wirtschaftlichen Umständen betroffen. Hierdurch wird, regional durchaus unterschiedlich, künftig der Wohnraummangel in Deutschland deutlich steigen. Dies wird in den kommenden Jahren zu einem im Mittel höheren Preiswachstum führen.

Nachdem mit knapp unter sechs Euro im Jahre 2008 der höchste Deutschlanddurchschnitt seit 2004 erreicht wurde ist 2009 ein marginaler Rückgang des Durchschnittspreises auf 5,84 EUR/m<sup>2</sup> zu beobachten. Mit 7,18 EUR/m<sup>2</sup> und 6,25 EUR/m<sup>2</sup> belegen der Süden und die Mitte Deutschlands die Spitzenplätze, in NRW werden 5,55 EUR/m<sup>2</sup>, im Norden 5,78 EUR/m<sup>2</sup> erzielt. Der Osten der Republik bildet mit 5,14 EUR/m<sup>2</sup> das Schlusslicht.<sup>1</sup>

**Frankreich:** Im Vergleich zu den Niederlanden und Deutschland sind die Immobilienpreise in Frankreich zu Beginn des Jahres 2009 relativ stark gesunken. Im ersten Quartal dieses Jahres lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 6,8% niedriger als im Vorjahr. Die Preise für Einfamilienhäuser sind stärker gesunken (-8,2%), als die von Eigentumswohnungen (-5,2%). Die Preisentwicklungen verlaufen regional sehr differenziert. 2008 hatte Paris noch einen relativ hohen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen (8,7%) zu verzeichnen. Im ersten Quartal 2009 wurden Preisstabilisierung und/oder Preisrückgang in allen Großstädten verzeichnet. Der Preisrückgang für Eigentumswohnungen in Paris ist mit -1% jedoch erheblich niedriger, als der Rückgang in den größeren Provinzstädten (-7,3%)<sup>2</sup> Der Preisrückgang des Gesamtjahres 2009 wird in Paris und den anderen Großstädten geringer ausfallen als in den ländlichen Regionen.

Die Vereinigung der französischen Notare (Notaires de France) erwartet für das Gesamtjahr 2009 im Vergleich zu 2007 einen Rückgang der Transaktionszahlen von maximal 38%. Dabei wird der größte Rückgang in Paris und der Ile-de-France prognostiziert.

In vielen Städten, mit Ausnahme von Paris, verlief die Mietpreissteigerung 2008 niedriger als der Durchschnitt der vergangenen acht Jahre. Gemäß den Zahlen von OLAP (L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) sind die durchschnittlichen Mieten von privaten Vermietern in Paris 2008 schneller gestiegen (+3,5%), als in den anderen Großstädten (+2,1%). Dies korreliert mit dem Wohnraummangel der französischen Hauptstadt. Im Februar 2009 lagen die durchschnittlichen Mieten in ca. 44% aller französischen Städte niedriger, als im Vorjahr. Dagegen setzte sich die durchschnittliche Mietpreissteigerung in 56% aller französischen Städte fort. Im Schnitt stabilisieren sich die Marktmieten seit Beginn des Jahres 2009.

**Niederlande:** Auch in den Niederlanden ist – im Vergleich zu anderen westeuropäischen Ländern – nur ein geringer Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen. Dies wird unter anderem durch den strukturellen Wohnraummangel verursacht. Im Juli 2009 lagen die Immobilienpreise durchschnittlich 4,4% niedriger als im Vorjahreszeitraum. Ein steigendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt und die eingetübte Wirtschaftslage drücken auf Transaktionspreise für Bestandswohnungen. Die Bautätigkeit leidet stark unter der aktuellen Wirtschaftssituation. Der Auftragsbestand im Baugewerbe nimmt ab; schlechte Vorzeichen für das strukturelle Missverhältnis und den Wohnraummangel auf dem niederländischen Wohnungsmarkt. Wir erwarten daher, dass längerfristig, bei wirtschaftlicher Erholung, Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wieder deutlich spürbar wird.

Ab Juli 2009 sind die Mieten durchschnittlich um 2,8% gestiegen. Hierbei kamen 0,4% aus der Harmonisierung der Mieten, also einer Erhöhung der Anfangsmieten nach einem Mieterwechsel. Die für den Mieterwechsel korrigierte Mietpreissteigerung von 2,4% lag damit gerade unter der erlaubten maximalen Mieterhöhung von 2,5% zum 1. Juli dieses Jahres.

**Belgien:** 2009 hat die Kreditkrise ihre Spuren auf dem belgischen Wohnungsmarkt hinterlassen. Im ersten Halbjahr

<sup>1</sup> F+B Mietspiegelindex 2009

<sup>2</sup> CBRE, Market View Résidentiel

# Bericht der Fondsverwaltung

## Bericht des Fondsmanagements

2009 sind die Preise für Eigentumswohnungen in Belgien durchschnittlich um 2,2% gesunken. Bouwfonds REIM Research erwartet für das gesamte Jahr 2009, dass die durchschnittlichen Wohnungspreise um ca. 5% zurückgehen werden.

Es gibt regionale Unterschiede in der Preisentwicklung, so war die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen 2008 in den Regionen Antwerpen, Löwen und Brüssel niedriger, als in den Vorjahren. Im Großraum Gent verlief die Preisentwicklung hingegen stabil.

Der Mietpreisindex sank zwischen Februar und September 2009 von 111,45 Punkten auf 110,46 Punkte ab, stabilisiert sich seitdem aber wieder und liegt im November bei 110,75 Punkten.

### Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Der Fonds strebt während der ersten drei Jahre die nachfolgenden Allokationen 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 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 Privatisierungen sowie Investitionen in Entwicklungsprojekte, die jeweils auf 20% beschränkt sind.

Die Finanzkrise hat neue Investmentchancen hervorgebracht. So hat sich z.B. das Risiko-Rendite Profil von Investitionen in Wohnimmobilien in Großbritannien und Schweden stark verbessert. Diese Märkte waren durch starke Preisungleichgewichte in den Regionen geprägt. Diese werden momentan durch Selbstregulierung korrigiert und drücken sich in einer aus Sicht des Fonds positiven Entwicklung des Preisniveaus aus.

Obwohl die Märkte der Zielländer eine geringere Volatilität aufweisen und es folglich nicht zu signifikanten Preissenkungen kommen wird, erwartet das Fondsmanagement hier exzellente Investitionsmöglichkeiten. Aus diesem Grund wird das Fondsmanagement die Investmentstrategie im nächsten Halbjahresbericht neu bewerten. Hierbei steht insbesondere die zehn Prozentquote an Investitionen außerhalb der Zielländer Deutschland, Frankreich und Benelux im Vordergrund, welche das Fondsmanagement bei Vorlage von passenden Angeboten in Anspruch nehmen wird.

### Entwicklung zur Hälfte des Geschäftsjahres

Nach enger Abstimmung mit Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft ist im Juli 2009 für den Vertrieb des „Bouwfonds European Residential“ beschlossen worden, zusätzlich auf die Vertriebskraft von Robeco Deutschland zurückzugreifen. Robeco ist ebenso wie Bouwfonds eine hundertprozentige Tochter der Rabobank Gruppe und seit 1929 als Vermögensverwalter weltweit tätig. Robeco gehört damit zu den traditionsreichsten und stabilsten Asset Management Gesellschaften weltweit.

### Performance und Liquidität

Der „Bouwfonds European Residential“ Fonds hat im vergangenen Halbjahr eine Gesamtrendite von 1,6% (BVI Methode) erzielt. Die zurückbleibende Performance wurde durch die anfängliche Zurückstellung der Privatisierungsstrategie des Objekts in Markt Schwaben verursacht.

Im September dieses Jahres wurden alle in diesem Zusammenhang offenen Punkte geklärt, was zu einer Verbesserung der Performance auf Fonds-Ebene von 60 Basispunkten p. a. (ceteris paribus) führte.

Die Liquiditätsquote des Fonds hat sich von seiner Zielvorstellung im Bereich von knapp über 10% freie Liquidität auf ein Niveau von etwa 30% erhöht. Dieser Zuwachs kann sowohl den stetigen Zuflüssen bestehender als auch neuer Investoren sowie dem Verzögerungseffekt bis zur Füllung unserer Akquisitionspipeline mit geeigneten Objekten zugeschrieben werden. Infolge dessen wurde seit Oktober dazu übergegangen, dass der Fonds und künftige Investoren sich auf Grundlage eines „Gentlemen Agreements“ bezüglich des Eintritts in den Fonds abstimmen, um die Performance des Fonds bestmöglich vor Überliquidität abzusichern.

## Neuakquisitionen

**Berlin Otto-Suhr-Allee:** Im Oktober 2009 wurde die Akquisition Otto-Suhr-Allee beurkundet. Es handelt sich um eine Wohnanlage des renommierten Architekten Prof. Hans Kollhoff aus dem Jahre 1988 in zentraler Lage des West-Berliner Bezirks Charlottenburg. Das Objekt wurde aus einem Insolvenzverfahren heraus erworben.

**Berlin:** Die Bundeshauptstadt ist mit ca. 3,4 Millionen 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 Agglomerationsraum 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 Charlottenburg-Wilmersdorf ist hinsichtlich der Mieten der teuerste Bezirk Berlins.

Der Bezirk zeichnet sich durch eine exzellente soziale Struktur seiner ca. 318.000 Einwohner aus. Ein großes Angebot an Freizeiteinrichtungen und Grünflächen sowie eine sehr günstige Verkehrsinfrastruktur tragen zur Attraktivität bei. Das erworbene Objekt, besteht aus drei Gebäuden mit insgesamt 73 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 27 Stellplätzen (25 Tiefgaragenstellplätze), die im Zeitraum 1987-1988 unter der Regie von Prof. Hans Kollhoff errichtet worden sind. Das Gebäudeensemble liegt im Berliner Bezirk

Charlottenburg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Charlottenburg mit dem angrenzenden Schlossgarten.

Als stabile Anlage mit einem derzeitigen Leerstand von 0% in einer der Top Lagen Berlins unterliegt das Ensemble einer langfristigen Vermietungsstrategie.

## Entwicklung der Bestandsobjekte

Technisches-, Portfolio- und Fondsmanagement haben die Rendite für den Berichtszeitraum auf Objekt- und Portfolioebene evaluiert und die für den Berichtszeitraum eingestellten Budgets mit den tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen der ersten zwei Quartale in 2009 verglichen. Die ursprünglichen Objektstrategien sowie die Planung des Cashflows haben sich für die Objekte in Frankfurt, Hamburg-Wilsdorf, Berlin-Steglitz und Kiel bewährt.

Im Objekt Markt Schwaben ist mit der ursprünglich geplanten Privatisierung, wie oben dargestellt, erst im September begonnen worden.

## Leerstandssituation

Der Leerstand im Fonds hat sich von 18,4% im Mai 2009 auf 2,4% in Oktober 2009 reduziert und stabilisiert. Das Fondsmanagement rechnet mit einer strukturellen Leerstandsquote von 2 bis 3%. Höhere Leerstandsquoten können durch den Ankauf schlüsselfertiger Entwicklungsobjekte entstehen, die zu Anfang grundsätzlich keine Vollvermietung aufweisen.

## Personal und Organisation

Bouwfonds Real Estate Investment Management ist verantwortlich für das Portfolio- und Assetmanagement des „Bouwfonds European Residential“. Bouwfonds ist eine hundertprozentige Tochter der „AAA“ bewerteten („Rating“) Rabobank<sup>1</sup> und beschäftigt ca. 2.000 Mitarbeiter. Im Bereich Bouwfonds Real Estate Investment Management werden die Aufgaben u. a. von einem Fondsdirektor, einem Financial Manager, einem Fund Analyst sowie lokalen Transaktions- und Assetmanagern wahrgenommen.

<sup>1</sup> „AAA“ Bewertungen durch Standard & Poor's (seit 1984) und Moody's (seit 1985)

# Bericht der Fondsverwaltung

## Bericht des Fondsmanagements

Bouwfonds Asset Management firmiert seit dem 27.3.2009 unter Bouwfonds Real Estate Investment Management.

Der „Bouwfonds European Residential“ wird unter der Gesamtverantwortung der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft von Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH gemanagt. Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft ist verantwortlich für die Fondsadministration des „Bouwfonds European Residential“. Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft ist ein kontinuierlich wachsendes reguliertes Unternehmen, das zurzeit 20 Mitarbeiter zählt.

Der Vertrieb des „Bouwfonds European Residential“ wird durch Robeco Deutschland als auch Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft betreut.

ment wird sich in der kommenden Periode auch auf Grund der neuen Mittelzuflüsse verstärkt auf den Ankauf von geeigneten Objekten konzentrieren. Hierbei wird auch auf sogenannte „distressed assets“ geachtet. Ein Beispiel für ein solches Objekt stellt das aus einem Insolvenzverfahren stammende Objekt Berlin-Charlottenburg dar.

Wichtig ist weiterhin, dass das heutige Portfolio eine direkte Rendite in Höhe von 3,95% (BVI) erwirtschaftet. Da zusätzlich mit einer indirekten Rendite auf Inflationsniveau gerechnet werden kann, behält das Fondsmanagement trotz der anhaltenden Finanzkrise seine Prognose für die Gesamtrendite bei.

## Ausblick

Infolge der Umsetzung der Privatisierungsstrategie in Markt Schwaben werden die direkte Rendite und auch die Gesamtrendite im zweiten Halbjahr ansteigen. Das Fondsmanage-



Voltastraße, Frankfurt/Main

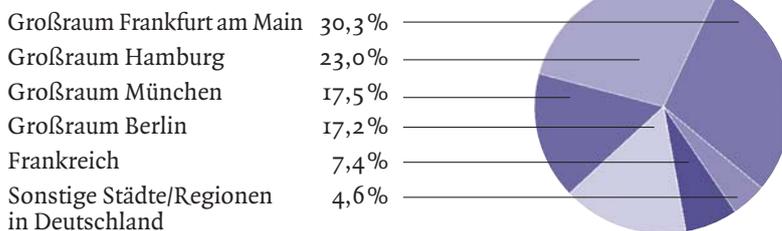


Voltastraße, Frankfurt/Main

# Bericht der Fondsverwaltung

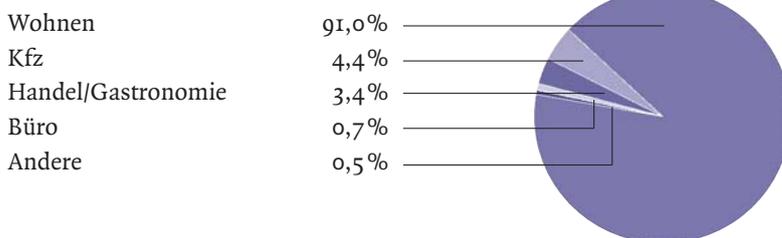
## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)



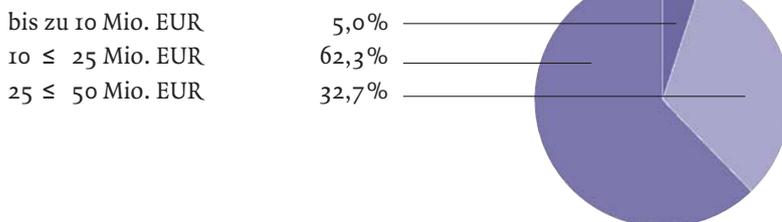
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



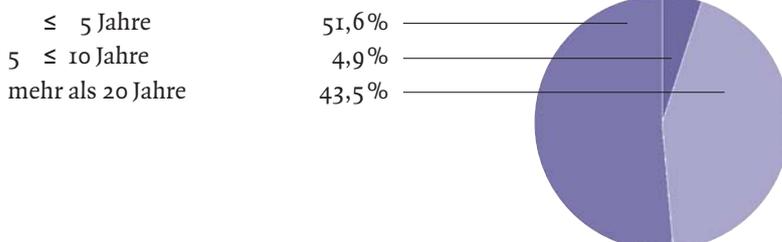
## Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

(Basis Verkehrswert)



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

(auf Basis der im Sachverständigen Gutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



<sup>1</sup> ohne im Bau befindliche Immobilien

# Bericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkaufswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	22.300	25,6%	0	0,0%
NOK	0	0,0%	0	0,0%
SEK	0	0,0%	0	0,0%
EEK	0	0,0%	0	0,0%
<b>GESAMT</b>	<b>22.300</b>	<b>25,6%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Währungsrisiken liegen zum Stichtag nicht vor.

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0%
1-2 Jahre	0	0,0%
2-5 Jahre	22.300	100,0%
5-10 Jahre	0	0,0%
über 10 Jahre	0	0,0%
<b>GESAMT</b>	<b>22.300</b>	<b>100,0%</b>

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,4	0,0	3,4	0,0	0,0	0,0	3,4
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	91,0	0,0	91,0	0,0	0,0	0,0	91,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	4,4
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Leerstand Büro	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Handel/Gastronomie	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
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	10,8	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	88,1	0,0	88,1	0,0	0,0	0,0	88,1

## Restlaufzeit der Mietverträge

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

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



*Voltastraße, Frankfurt/Main*

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2009

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	76.810.000	69,30
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.000.000	3,62
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	80.810.000	72,92
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.651.601,48	3,29
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.651.601,48	3,29
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	45.288.481,79	40,86
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	45.288.481,79	40,86
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.437.117,33	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.258.640,87	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	160.237,71	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	54.923,03	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.910.918,94	4,43
<b>Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>134.661.002,21</b>	<b>121,50</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (insgesamt in Fremdwährung)	22.300.000,00 (0,00)	22.300.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	22.799,67	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.286.102,36	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	134.604,14	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	23.743.506,17	21,42
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)		84.296,68	0,08
<b>Summe V. – VI.</b> (davon in Fremdwährung)		23.827.802,85	21,50
<b>Fondsvermögen</b>		110.833.199,36	100,0
<b>Anteilwert (EUR)</b>		10,29	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		10.769.197	

Zum Berichtsstichtag gab es keine Fremdwährungspositionen.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2009 beträgt das Fondsvermögen 110.833 TEUR. Dies entspricht bei 10.769.197 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,29 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.123.080 Anteile ausgegeben und 1.662.030 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 15.237 TEUR.

Fünf in Deutschland befindliche, direkt gehaltene Objekte, und ein im Bau befindliches Objekt, das über eine Immobilien-Gesellschaft in Frankreich gehalten wird, zählen am 31.10.2009 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 80.810 TEUR. Es setzt sich aus vier Wohnimmobilien und einer gemischt genutzten Immobilie in Deutschland zusammen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag eine 100%-Beteiligung an einer französischen Immobilien-Gesellschaft.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 45.288 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 45.288 TEUR sind 5.542 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.286 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 23 TEUR reserviert.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 4.911 TEUR.

Die Forderungen an Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 3.259 TEUR. Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.437 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 86 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.351 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 160 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französische Immobilien-Gesellschaft (133 TEUR) sowie aus Bankzinsen (27 TEUR). In den anderen Forderungen (55 TEUR) sind unter anderem neutralisierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (42 TEUR) sowie USt-Forderungen gegenüber der KAG (4 TEUR) enthalten. Der Restbetrag von 10 TEUR betrifft die sonstigen Forderungen.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 23.744 TEUR. Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.286 TEUR werden mit 1.256 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 135 TEUR enthalten Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 7 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 66 TEUR, Verbindlichkeiten für die Depotbankvergütung in Höhe von 4 TEUR sowie für die Fondsverwaltung in Höhe von 44 TEUR. Außerdem enthalten sind Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 23 TEUR. Des Weiteren werden sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 13 TEUR ausgewiesen.

## Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 36 TEUR, Rückstellungen für die steuerliche Beratung in Höhe von 26 TEUR sowie für Veröffentlichungskosten in Höhe von 22 TEUR gebildet.



*Grot Steenbusch, Kiel*

# Immobilienverzeichnis <sup>1</sup>

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % <sup>3</sup>
1		Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	G/W	11% B 52% G/H 33% W 4% K
2		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main Voltastraße 63-65	W	1% G/H 92% W 7% K
3		Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben Burgerfeld	W	97% W 3% K
4		Wilsdorf DE – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2a-II, Schneverdingerweg 1,3	W, E	99% W 1% K
5		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6g	W	91% W 7% K 2% A

## 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 <sup>2, 5</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % <sup>3</sup>
6	 Ville-la-Grand F – 74100 Ville-la-Grand Rue Léon Burgeois, Rue des Voirons	BERF France I SAS, Paris Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 3.259 TEUR	GB	-

## 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 Mietwohngrundstücke  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung

### 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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2008	2003	3.375	1.351	1.197	A, F, PA
04/2008	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
02/2009	2009	5.720	-	5.470	G
11/2008	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
-	Geplante Fertigstellung ca. Mitte 2010	2.428	-	2.752 <sup>6</sup>	-

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

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

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

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

<sup>5</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>6</sup> geplante Nutzfläche nach Fertigstellung

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Netto-Mietertrag) per 31.10.2009 in %	Branche des Hauptmieters <sup>1</sup>	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag) in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	84,2%	-	-	287,2
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	98,3%	-	-	1.485,7
3	Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben	100,0%	-	-	817,7
4	Hamburg-Wilfsdorf DE – 21079 Hamburg	98,2%	-	-	1.259,1
5	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	97,5%	-	-	1.113,9

## 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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Netto-Mietertrag) per 31.10.2009 in %	Branche des Hauptmieters <sup>1</sup>	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag) in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
6	Rue Léon Burgeois, Rue des Voirons F – 74100 Ville-la-Grand	-	-	-	-

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

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

<sup>1</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>2</sup> Werte per 31.10.2009

<sup>3</sup> Angabe der bisher bezahlten Anschaffungskosten

Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Erwerbsnebenkosten in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
3.575,0	259,1	7,5%	280,5	4.000,0
24.707,0	1.501,7	5,7%	1.487,4	26.460,0
15.258,9	1.284,1	4,9%	783,7	15.250,0
17.629,6	1.085,8	6,7%	1.401,9	20.100,0
13.039,0	1.262,6	7,8%	1.150,3	15.000,0

Anschaffungskosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
6.437,3 <sup>3</sup>	-	-	6.437,3

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

## Käufe

Käufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

## Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

# Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 44.001 TEUR (39,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

## I. Geldmarktinstrumente

Stand 31.10.2009

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

## II. Investmentanteile

Stand 31.10.2009

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

## III. Wertpapiere

Stand 31.10.2009

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

## IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 31.10.2009

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



Voltastraße, Frankfurt/Main

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2009 bis zum 31. Oktober 2009

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.176.736,88
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			122.120,48
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	122.120,48	
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)		110.164,40
<b>Summe der Erträge</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>2.409.021,76</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			371.798,16
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	66.418,86	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	135.535,55	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	89.053,41	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	80.790,34	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.787,18
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		353.621,63
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			344.242,82
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		259.152,54	
5.2 Depotbankvergütung		26.775,00	
5.3 Sachverständigenkosten		8.748,25	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	49.567,03	
<b>Summe der Aufwendungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>1.090.449,79</b>
<b>III. Ertragsausgleich</b>			<b>128.109,19</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>1.446.681,16</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 2.409 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.177 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 122 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 110 TEUR resultiert aus Zinserträgen aus dem gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligung in Frankreich (99 TEUR) sowie aus erstatteten Versicherungsbeiträgen (11 TEUR).

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.090 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie Bewirtschaftungskosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 372 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 66 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 136 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 89 TEUR handelt es sich im Wesentlichen (86 TEUR) um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (81 TEUR) sind 64 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 17 TEUR übrige Kosten enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden in Höhe von 21 TEUR Erbbauzinsen für die Immobilie Hamburg-Harburg verbucht.

Die Position Zinsaufwendungen (354 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte "Voltastraße" (91 TEUR) und "Hanhoopsfeld" (65 TEUR) sowie Bereitstellungsgebühren für die Darlehen dieser zwei Objekte (197 TEUR).

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 344 TEUR umfassen im Wesentlichen die laufende Vergütung an die Fondsverwaltung (259 TEUR), die Depotbankgebühren (27 TEUR), sowie Kosten für Prüfung und Veröffentlichung in Höhe von 49 TEUR und Aufwendungen für Sachverständige (9 TEUR).

Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht als Aufwand verbucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes zu berücksichtigen sind.

## Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 128 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.

## Ordentlicher Nettoertrag

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von 1.447 TEUR.

## Vermittlungsprovisionen

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Vergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungserfolgsprovisionen.

München, im Dezember 2009

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand

# 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 31.12.2008  
2,5 Millionen EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
3,2 Millionen 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  
Selbständiger Berater (Senior Advisor)

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

Lennart Schuss  
Catella Corporate Finance AB, Schweden  
Chief Executive Officer

## Vorstand

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)  
Bernhard Fachtner

## Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB, Schweden (94,5%)  
Catella Tellaca Holding AB, Schweden (5,5%)

## Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Lilienthalallee 34-36  
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2008  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
153.392 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 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 die fonds Focus Nordic Cities und Bouwfonds European Residential.

### **Klaus-Peter Keunecke**

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

### **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 – stellv. Vorsitzender.

## **Anlageausschuss**

### **Frank Menz**

(Landestierärztekammer Hessen)

### **Michael Haupt**

(Bouwfonds REIM)

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft  
Alter Hof 5  
D-80331 München  
Deutschland  
Tel: +49 (0)89 189 16 65 - 0  
Fax: +49 (0)89 189 16 65 - 66

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH  
Potsdamer Straße 58  
10785 Berlin  
Deutschland  
Tel: +49 (0)30 59 00 97 - 60  
Fax: +49 (0)30 59 00 97 - 89

