

Bouwfonds European Residential

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2010



bouwfonds
real estate investment management



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.10.2010	Stand 30.4.2010	
Fondsvermögen netto	231.049	166.663	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	253.349	188.963	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	68.404	67.946	TEUR
Finanzierungsquote ²	16,8	18,2	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	231.220	141.647	TEUR
davon direkt gehalten	168.735	118.095	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	64.485	23.552	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	30	15	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11	3	
davon im Bau/Umbau	0	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	15	9	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	95,1	94,1	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität	33.538	50.994	TEUR
Gebundene Mittel ⁴	6.105	18.384	TEUR
Netto-Liquidität ⁵	27.433	32.610	TEUR
Liquiditätsquote ⁶	11.873	19,566	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{7,8}			
Geschäftsjahr ¹	1,1	3,8	%
seit Auflage ⁹	10,5	9,3	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	22.331.252	15.835.175	Stück
Anteilwert ¹⁰	10,35	10,52	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	2.8.2010	2.8.2010	
Ausschüttung je Anteil	0,28	0,28	EUR

Auflage des Fonds: 27. 12. 2007
 ISIN: DE000A0M98N2
 WKN: A0M98N
 Internet: www.catella-realestate.de

¹ im Berichtszeitraum 1.5.2010 bis 31.10.2010, im Vorjahr 1.5.2009 bis 30.4.2010

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

³ auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag

⁴ 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

⁵ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel

⁶ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

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

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

⁸ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

⁹ Angabe zum 31.10.2010 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2010, Angabe zum 30.4.2010 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2010

¹⁰ 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 Anteilpreis entsprechen.

Inhaltsverzeichnis

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
20	Übersicht Vermietung
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010
26	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 1
34	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
40	Übersicht Anschaffungskosten
46	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
48	Bestand der Liquidität
50	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 2
51	Ertrags- und Aufwandsrechnung
54	Gremien

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Angeführt vom nachfragegetriebenen deutschen Wirtschaftswachstum (2,2% im zweiten Quartal) konnten die Volkswirtschaften der Eurozone und die EU insgesamt im ersten Quartal 2010 um etwa 1% zulegen, nur Griechenland und Irland mussten aufgrund fiskalischer Sparsamkeit, sinkendem Verbrauchervertrauen und hohen Refinanzierungskosten einen Rückgang hinnehmen.¹

Trotz der schwachen Performance des OECD CLI-Index² in den vergangenen sechs Monaten, die ausschließlich negative oder nur vernachlässigbare positive Zuwächse verzeichnete, ist die Stimmungslage innerhalb der EU nicht ausgeprägt negativ. Eine anziehende Industrieproduktion und stabile Auftragseingänge sowie eine sich stabilisierende Beschäftigung bei einer Inflation von ca. 1% sind dabei die Hauptfaktoren, die insbesondere Deutschlands aktuelle Stärke im EU- und internationalen Vergleich begründen.

Dies spiegelt sich auch im monatlichen Economic Sentiment Indicator (ESI) der Europäischen Kommission wider, der sowohl für den Euroraum, die deutsche, französische und niederländische Wirtschaft, sowie die gesamte EU mit 104,1 Punkten aktuell über dem Langfristmittel liegt.³

Auf der anderen Seite bilden zunehmende Staatsverschuldung, makroökonomische Ungleichgewichte und drohende Staatspleiten nach wie vor ernstzunehmende Risikoszenarien. Die Effekte der staatlichen Stimuli verblassen allmählich und die teils deutlichen Importzuwächse sind vor dem anhaltend starken Euro auch auf Preisanstiege zurückzuführen.

Unter diesen Aspekten kann auch die Nachhaltigkeit des aktuellen Aufschwungs in Frage gestellt werden und eine erneute Kontraktion bleibt ein mögliches Szenario für die kommenden Quartale.

Somit sind auch die durchaus divergierenden Zahlen des dritten Quartals zu erklären: enttäuschende Verbraucherzahlen in Deutschland, schwache Zahlen aus dem produzierenden Gewerbe in Frankreich und ein sinkendes Konsumentenvertrauen in den Niederlanden. Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Erholung ist allenthalben zu spüren.

Ein signifikantes Ansteigen der Inflation ist 2011 vorerst nicht zu erwarten, die Rabobank Prognosen gehen aktuell von ca. 1,4% im nächsten Jahr aus. Dies wird auch bei den Leitzinsen entsprechend zu keinen oder nur zu kleinen Anpassungen führen. Die Entscheidung der FED⁴ im Laufe des kommenden Jahres US-Staatsanleihen im Wert von mindestens US\$ 600 Mrd. aufzukaufen kann als Versuch gedeutet werden, den Export durch Währungsabwertung zu unterstützen aber auch deflationären Tendenzen entgegenzuwirken. Sowohl EZB (1%) als auch BoE (0,5%) beließen ihre Leitzinsen hingegen unverändert.

Da nur eine Handvoll eher kleinerer Banken beim EU-weit durchgeführten Banken-Stresstest durchgefallen ist, konnte trotz methodischer Kontroversen Vertrauen in das EU Bankensystem wiederhergestellt werden. Es darf aber nicht unerwähnt bleiben, dass die Banken vor dem Hintergrund einer möglichen „Double-Dip“ Rezession und eventuellen Staatspleiten bei peripheren Euro-Staaten (Griechenland, Portugal, Spanien, Irland) weitergehende Maßnahmen gegen Kreditausfälle z. B. im Immobiliensektor treffen müssen.

Die Vorsicht der Banken kann auch daran abgelesen werden, dass, trotz milliardenschwerer Liquiditätsmaßnahmen der Zentralbanken, relativ wenig davon in der Realwirtschaft ankommt und bislang auch kaum Inflationsdruck ausübt. Ein Teil dieser Liquidität wird wohl von den Banken als Sicherungspuffer vorgehalten.

Mittelfristprognosen von Consensus Economics und Rabobank für die Eurozone fassen wir kurz in Tabelle 1 zusammen (alle Angaben⁵ in %):

Tabelle 1

		2009	2010	2011
Rabobank⁶	BIP	-4,0	1,7	1,6
	CPI	0,3	1,5	1,4
	AL-Quote	9,4	10,0	9,9
Consensus⁷	BIP	-4,0	1,6	1,4
	CPI	0,3	1,5	1,6
	AL-Quote	9,4	10,0	9,9

¹ Economist Intelligence Unit, Country Report European Union September 2010

² OECD Composite Leading Indicators, OECD October 2010

³ Europäische Kommission, Business and Consumer Survey Results, October 2010

⁴ <http://www.federalreserve.gov/newsevents/press/monetary/20101103a.htm>

⁵ BIP Bruttoinlandsprodukt, CPI consumer price index, AL Arbeitslosen

⁶ Rabobank Research 2010

⁷ Consensus Economics, Consensus Forecast October 2010

Immobilieninvestmentmärkte

Die vergangenen Monate waren für die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds nach Deutschem Investmentrecht mit durchaus einschneidenden Ereignissen versehen. Neben den Fonds, die seit geraumer Zeit die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen, haben insbesondere die Nachrichten von Fondsfusionen und der Liquidation einiger Fonds aktuell zu einer gewissen Konzentrationstendenz in diesem Investmentsegment geführt. Von einer gestiegenen Risikowahrnehmung muss ebenfalls ausgegangen werden.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Fondsgesamrendite des IPD Index für Offene Immobilienfonds (OFIX-ALL) beträgt über die letzten zehn Jahre 4,11% p. a. Für das letzte Jahr gibt IPD die Jahresrendite mit 2,9% in diesem Segment an. Der deutliche Einbruch ist zum einen darauf zurückzuführen, dass acht der 22 im OFIX-ALL abgebildeten Fonds aktuell die Rücknahme von Anteilscheinen ausgesetzt haben. Ferner stellen Büroimmobilien mit im Mittel ca. 66% den Investmentschwerpunkt dieser Publikumsfonds dar, die im Verlauf der Finanzkrise teilweise deutliche Wertkorrekturen hinnehmen mussten. Somit ist die Performance Einbuße des OFIX-ALL vor dem Hintergrund sektoraler und regionaler Allokationen der Fonds zu interpretieren sowie der singulären Abwertung des sich mittlerweile in Liquidation befindenden Fonds Morgan Stanley P2 Value.

Wohnimmobilien bleiben daher in einem volatilen Marktumfeld eine nachgefragte Asset Klasse, die besondere Resistenz gegen Marktrisiken verspricht. Die Nachfrage nach Anlageobjekten in diesem Segment bleibt daher hoch und das Investmentumfeld europaweit weiterhin stabil. Dies ist zum einen auf die gestiegene Nachfrage nach der Asset Klasse Core-Wohnimmobilien durch institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen oder auch Family Offices zurückzuführen. Andererseits limitiert die anhaltend niedrige Neubautätigkeit das Angebot insbesondere in wirtschaftlich attraktiven Regionen in denen bereits ein Wohnraummangel herrscht. Bei besonders nachgefragten Produkt-Marktkombinationen wie etwa Neubauwohnungen in München oder guten Bestandswohnungen in Berlin kann die hohe Investorennachfrage kaum gedeckt werden.

Aktuelle Renditen und Prognosen für wichtige Zinsinstrumente geben wir in Tabelle 2 wieder (alle Angaben in %):¹

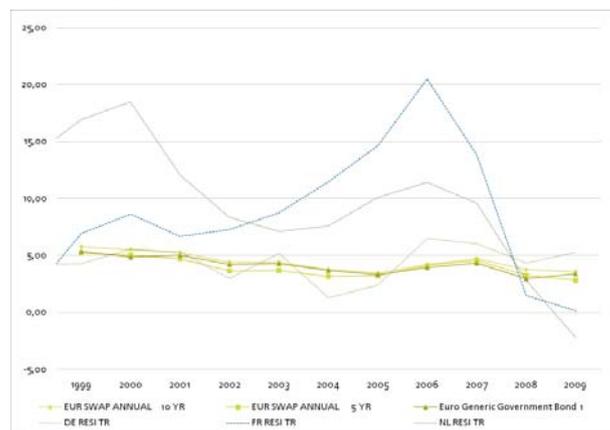
Tabelle 2

	Nov. 2010	+3 M	+6 M	+12 M
EZB-Refi	1,00	1,00	1,00	1,25
3-M. EURIBOR	1,05	1,17	1,16	1,66
10-J. SWAP	2,69	2,68	2,98	3,10
30-J. SWAP	2,87	2,84	3,06	3,28

Im historischen Gesamtrenditevergleich (1999 – 2009) von Wohnimmobilien (Benchmark hier: IPD Total Return Residential) zu Staatsanleihen und Swaps (vergleiche dazu Abbildung 1) zeigt sich eine deutliche Out-Performance von niederländischen und französischen Wohnimmobilien bis zum Jahre 2008 und die relative Stabilität deutscher Wohnimmobilien seit 2006.

Im Zuge der Finanzkrise hat sich das Verhältnis aber umgekehrt. Waren Frankreich und Niederlande im Jahre 2007 mit Gesamtrenditen von 13,8% und 9,6% noch sehr attraktiv im Vergleich zu Anleihen und Swaps, fielen die Renditen im Jahre 2009 auf 0,12% bzw. -2,1%. In diesem Zeitraum waren die Renditen in Deutschland deutlich positiver: 4,36% in Jahr 2008 und 5,27% im Jahr 2009. Die strategische Entscheidung des BER, Deutschland über zu allokkieren ist hierin begründet.

Abbildung 1



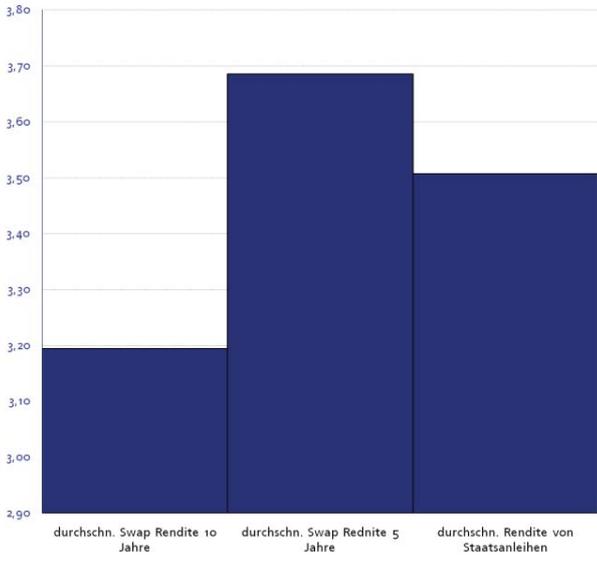
Im 10-Jahresmittel (Abbildung 2) erreichten Wohnimmobilien in allen drei Ländern ein positives Ergebnis gegenüber Swaps (3,96 Prozentpunkte) und europäischen Staatsanleihen (3,51 Prozentpunkte).

¹ Rabobank Monthly Outlook November 2010

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

Abbildung 2



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

Immobilienmärkte

Die Wohnimmobilienmärkte im Investitionsgebiet des Bouwfonds European Residential entwickelten sich im Betrachtungszeitraum uneinheitlich.

Aktuell ist eine historisch niedrige Bautätigkeit zu verzeichnen. Insbesondere wurde die Bauindustrie in westeuropäischen Ländern wie Spanien, Portugal und Irland im Vergleich zur gesamtwirtschaftlichen Abkühlung deutlich schwerer von der Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen. Die Branchenorganisation Euroconstruct rechnet für 2010 mit einem Rückgang von 4%, nach einem deutlichen Minus von ca. 9% im Jahre 2009.¹ Entsprechend sieht die Branche mit Ablauf des Jahres 2010 dem dritten Rezessionsjahr in Folge ins Auge.

Die Prognosen für den Wohnungsneubau in Europa sind auch entsprechend verhalten. Deutschland liegt mit ca. 1,7 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner auf dem letzten Platz, Schweden mit 1,9 auf dem vorletzten Platz der Euroconstruct Prognose für 2010. Norwegen und die Niederlande befinden sich mit 3,9 bereits im oberen Segment. Spit-

zenreiter in dieser Aufstellung ist Frankreich mit 4,9 Wohnungen auf 1.000 Einwohner.

Ein entscheidendes Charakteristikum von Wohnmärkten ist die Differenzierung in Miet- und Eigennutzermärkte. Deutschland als der größte europäische Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeprägter Mietmarkt, auch Frankreich und die Niederlande sind vergleichsweise große Mieternationen. Norwegen und Schweden haben mit jeweils 77% und 68% Eigennutzeranteil eher kleinere Mietmärkte. Daher ist die Beobachtung beider Segmente des Wohnmarktes von außerordentlicher Bedeutung. Eine Einzelbetrachtung der Zielländer des Bouwfonds European Residential soll darüber detaillierter Aufschluss geben.

Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor ein Garant besonderer Stabilität. Anders als beispielsweise die volatilen Preisbewegungen in Irland und Spanien ist der deutsche Markt unaufgeregt. Laut Hypoport HPX Gesamtindex ist Eigentum im September wieder so teuer wie im Basismonat August 2005. Somit ist das Abrutschen Anfang 2009 auf einen Indexwert von 95,5 wieder „korrigiert“. Im Vergleich zum September 2009 ist der Index um 3,8% gestiegen.²

Die Mietpreisentwicklung zeigt sich im gesamtdeutschen Vergleich heterogen. Während prosperierende Großstädte wie Hamburg, Frankfurt, Köln und München im ersten halben Jahr bis zu 5,5% höhere Angebotsmieten zu verzeichnen haben³, stagnieren die Mieten in strukturschwachen ländlichen Regionen.⁴

Frankreich

Nach zuletzt negativen Preisverläufen fiel der Kaufpreisanstieg für Eigentumswohnungen („appartements“) im dritten Quartal 2010 mit durchschnittlich 2,5% sehr gut aus. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bleibt immer noch ein Plus von 0,8%.

Entsprechend stellt sich die Preisentwicklung französischer Wohnungsmieten dar. Der leichte Anstieg von 1,0% verteilt sich ungleichmäßig auf die Städte und Regionen. Während beispielsweise Paris, Montpellier, Nizza und Lyon eine Entwicklung von plus 1,0% bis 2,9% zeigen, stagnieren die Mieten in Grenoble (-0,1%) und Toulouse (+0,3%). In Bordeaux und Strasbourg sind die Mieten um -1,3% gesunken.⁵

¹ Euroconstruct, 69th Euroconstruct Conference Dublin, 2010

² HPX hedonic Hauspreisindex - Gesamtindex - September 2009

³ JLL, Residential City Profiles 1. Halbjahr 2010

⁴ IVD, Wohnpreisspiegel 2009/2010

⁵ FNAIM, Clameur

Niederlande

Im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres wurde in allen Quartalen 2010 eine positive Preisentwicklung festgestellt, wobei im dritten Quartal mit 0,1% nur ein minimaler Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnet wurde.¹

Der Mietmarkt kann im Jahresmittel ein Preiswachstum von 1,6% verbuchen.²

Norwegen

Wohnimmobilien erfuhren in Norwegen im zweiten Quartal 2010 einen Preisaufschwung von 3,7%, im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar von 9,1%. Während frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser 4,6% und Reihenhäuser um 2,1% im Quartalsvergleich 2010 zulegen konnten, waren es bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2,9%. Die Region Oslo liegt mit 3,2% leicht unter dem Durchschnitt, Spitzenreiter sind die Region Westnorwegen (exkl. Bergen) mit 5,4% und Bergen mit 5,7%.³ Der Vergleich zum zweiten Vorjahresquartal zeigt einen durchschnittlichen Anstieg von 9,1% in Norwegen für alle Wohneigentumstypen.

Im Vergleich des zweiten und dritten Quartals 2010 stiegen die Mieten in nahezu allen Großstädten an. In Oslo stieg die durchschnittliche Monatsmiete um 0,9%, in Bergen, Trondheim, Stavanger und Tromsø ließen sich 1,0% realisieren.⁴

Schweden

Das Land verzeichnet derzeit einen konstanten Preisanstieg: Der Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Dreimonatszeitraum Juli 2010 bis September 2010 im gesamten Land 6,0% höher als im Vorjahreszeitraum. Die höchsten Anstiege finden sich in den südlichen Mittelstädten Halmstad und Jönköping, der Universitätsstadt Lund und v. a. in Stockholm sowie seinen Umlandgemeinden mit Anstiegen von bis zu 19,0%.⁵

Mietpreise haben nach einer Steigerung um 3,3% im Jahr 2009 auch im Folgejahr nochmals, wenn auch mit 1,6% moderater, angezogen.

Sowohl die kommunalen Wohnungsunternehmen, als auch die privaten/gewerblichen Vermieter konnten die Mieten im Schnitt um 1,6% steigern.⁶

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Bei Auflage des Fonds im Dezember 2007 wurde die folgende Länderallokation für die ersten drei Jahre angestrebt:

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

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

Deutschland (71,6%)
Skandinavien (18,1%)
Frankreich (10,4%).

Die Präferenz für hohe Cashflow Renditen über Wertsteigerung führen zu einer taktischen Überallokation in Deutschland und Skandinavien. Die „Core“-Investmentstrategie des Fonds bleibt unverändert.

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. Bei Auflage des Fonds im Dezember 2007 wurde die folgende ökonomische Diversifikation für die ersten drei Jahre angestrebt:

Dienstleistungsregionen (40-60%)
High-Tech-Regionen (20-30%)
Finanzdienstleistungsregionen (20-30%)
Regierungs- und Verwaltungsstandorte (10-20%).

Die aktuelle ökonomische Diversifikation des Bouwfonds European Residential ist folgendermaßen:

Dienstleistungsregionen (25%)
Finanzdienstleistungsregionen (52%)
Regierungs- und Verwaltungsstandorte (14%)
Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (9%).

Wir werden auch vor dem Hintergrund anhaltender Unsicherheit die Allokation auf „Core-Cluster“ wie Regierungs- und Verwaltungsstandorte und „diversifizierte“ Regionen taktisch erhöhen.

¹ Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, NVM-cijfers van het 1 kwartaal 2010 voor heel Nederland; Transactiecijfers Nederland 3 kwartaal 2010

² Centraal Bureau voor de Statistiek, Consumentenprijzen; de gemiddelde verhoging woninghuur in Nederland

³ Statistisk Sentralbyrå: Boligprisindeksen 2010

⁴ Statistisk Sentralbyrå: Leiemarkedsundersøkelsen, 3. kvartal 2010

⁵ SCB – Statistica Centralbyrå: Småhusbarometern t.o.m. september 2010

⁶ SCB – Statistica Centralbyrå: Leiemarkedsundersøkelsen, 3. Kwartal 2010

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

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% (ohne Projektentwicklungsrisiko).

Die aktuelle Produkt-Diversifikation stellt sich wie folgt dar:

Mietwohnungen	100%
davon Studentenwohnungen	4%

Der Fonds wird in anhaltenden Krisenzeiten Studentenwohnungen und Seniorenwohnungen taktisch übergewichtet.

Entwicklung zur Hälfte des Geschäftsjahres

Die Joint Venture Partner Bouwfonds und Catella haben weiterhin die Zusammenarbeit optimiert. Wohnimmobilienfonds wie der Bouwfonds European Residential, die aktiv gemanagt werden, verursachen mehr Aufwand als Gewerbeimmobilien. Dies betrifft sowohl das Performance Management, wofür Bouwfonds zuständig ist, als auch die Fondsadministration, für die Catella verantwortlich ist. Beiden Partnern gelingt es jedoch in ihrem Kooperationsmodell, die Kosten für die Investoren auf ein Niveau vergleichbar mit Gewerbefonds zu bringen.

Die Vertriebskooperation mit Robeco (wie Bouwfonds eine 100% Tochter der Rabobank) hat sich auf das eingesammelte Eigenkapital weiterhin äußerst positiv ausgewirkt. Der „Cash Stopp“ (Aussetzung der Ausgabe von Anteilsscheinen), der bedingt durch die große Nachfrage von Investoren am 10.2.2010 eingeführt wurde, wird weiterhin fortgesetzt. Seitdem wird auf Eigenkapitalseite mit einer Reservierungsliste gearbeitet. Am Ende des Halbjahres belief sich die Reservierungsliste auf 51 Mio. EUR.

In Abstimmung mit dem Anlageausschuss hat Bouwfonds seinen Anteil als „Seed Investor“ auf über 4% erhöht. Eine weitere Erhöhung des Anteils auf 5% ist geplant. Bouwfonds wird auch in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres seine Position mit den Fondsanlegern abstimmen.

Performance und Liquidität

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres wurde mit einer Gesamtrendite (gemäß BVI-Methode) von 1,1% abgeschlossen. Somit ist der Bouwfonds European Residential einer der erfolgreichsten Fonds in der Offenen Immobilienfondswelt. Trotzdem liegt die Performance aber deutlich unter den Erwartungen des Fondsmanagements.

Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, ist die niedrigere Gesamtrendite vor allem durch die negative indirekte Rendite begründet, angetrieben durch die Abwertung im Osloer Objekt um -0,7 Mio. EUR. Der zweite Faktor war die Überliquidität des Fonds, was wiederum durch das große Investoreninteresse verursacht wurde.

Das Fondsmanagement erwartet eine positive Nachbewertung des Portfolios in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres, angetrieben durch stabile Mietsteigerungen und Renditen in den Wohnungsinvestmentmärkten des Fonds. Zudem hat das Fondsmanagement mittels Cash Stopp vom 10.2.2010 die Überliquidität bis zum heutigen Zeitpunkt abbauen können und darüber hinaus mit einigen Banken Verträge abgeschlossen, die es dem Fonds ermöglichen, über eine breitere Skala von Instrumenten zu verfügen, was zu einer weiteren Verbesserung des Liquiditätsmanagements führen wird. Mit diesen beiden Maßnahmen sind die Ursachen der hinter den Erwartungen liegenden Rendite behoben und die Erwartungen des Fonds für die zweite Hälfte des Geschäftsjahres sind wieder auf Kurs.

Tabelle 3

Performance / Attributions Analyse über sechs Monate (nach BVI)

	BVI
Cashflowrendite - Bestandsportfolio	2,6%
Zinseinkünfte	0,2%
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-0,7%
Fremdwährung	0,0%
Wertsteigerung	-0,7%
Überliquidität	-0,3%
BVI Performance 2009/2010	1,1%

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag ein norwegisches und vier schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 26 Mio. EUR (80 Mio. NOK, 163 Mio. SEK) abgeschlossen. Weiter Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität“.

Neuakquisitionen

In Summe konnten Akquisitionen mit einem Volumen von 90 Mio. EUR (Verkehrswert) umgesetzt werden. Mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 46,8 Mio. EUR bildete Deutschland mit dem Erwerb von sechs Projekten den Schwerpunkt in der Neuakquisition. Neben dem Ausbau von Investitionsstandorten gelang es, das deutsche Portfolio um weitere wichtige Standorte wie Düsseldorf oder München zu ergänzen. Das Verkehrswertvolumen der Auslandstransaktionen betrug 43,3 Mio. EUR. Dabei konnte das Portfolio in Schweden mit dem Erwerb von weiteren Objekten in Stockholm (28 Mio. EUR Verkehrswert) ausgebaut werden. Darüber hinaus ist mit dem Erwerb einer Studentenwohnanlage in Toulouse (15,3 Mio. EUR Verkehrswert) sowohl der Investitionsstandort Frankreich als auch das Nischenprodukt Studentenwohnen verstärkt worden.

Berlin

Das 1997/1998 durch den privaten Verkäufer teils im Förderweg errichtete Objekt befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg. 37 der 67 Wohneinheiten (zzgl. drei Gewerbeeinheiten) unterliegen noch bis 2016 der Mietpreis- sowie Belegungsbindung.

Düsseldorf

Der Standort konnte mit dem Erwerb von 23 Wohn- und einer Gewerbeeinheit (Baujahr 2009) erstmals besetzt werden. Das Objekt wurde durch einen mittelständischen Projektentwickler veräußert.

Hamburg

Mit dem Zukauf von zehn Objekten im Stadtteil Hamburg-Harburg (Baujahre 1960-1995) aus privater Hand wurde der Standort um 195 Wohneinheiten erweitert. Die Objekte sind mit Ausnahme eines Objektes mit 21 Wohneinheiten, in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert worden.

Mannheim

Das im bevorzugten Bezirk Neustadt, an der Augustaanlage,

gelegene Objekt (66 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten) wurde im Jahr 1960/1961 durch den Verkäufer errichtet und seitdem nachhaltig instandgehalten. Das Objekt ist die erste Akquisition Baden-Württemberg.

München

Von einem institutionellen Investor konnten im Münchner Stadtteil Berg am Laim 61 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten erworben werden. Das 1982/1983 erbaute Objekt ist die erste Akquisition eines Bestandsobjektes in München.

Stockholm

Der Ausbau des Investitionsstandortes Stockholm erfolgte mit dem Kauf von 182 Wohn- und 20 Gewerbeeinheiten. Die zwischen 1991 und 2007 errichteten sieben Objekte befinden sich in Stockholm bzw. im Großraum Stockholm.

Toulouse

In Frankreich konnte ein Bestandsobjekt aus der Nische Studentenwohnen (Baujahr 1990, 404 Einheiten) erworben werden. Ca. 93.000 Studenten in Toulouse und die langjährige überregionale Erfahrung des Immobilienverwalters sind Merkmale der Investition.

Leerstandsituation und Entwicklung der Bestandsobjekte

Rückblick

Das erste Halbjahr war von der Übernahme einer Großzahl von Objekten gekennzeichnet. In den vergangenen sechs Monaten wurden 15 Immobilien und Immobilienportfolien mit einer Größe von insgesamt 107 Mio. EUR in dem Fonds aufgenommen. Die jährlichen Sollmieteinnahmen des Fonds konnten durch die Zukäufe auf ein Volumen von 10,99 Mio. EUR gesteigert werden.

Kiel, Grot Steenbusch

Die Wohnungen im Objekt sind unverändert vollvermietet, auch konnten die Büroflächen im letzten Halbjahr zu 100% vermietet werden. Ein Problem stellt weiterhin die Gewerbefläche im Erdgeschoss dar, die 232 m² stellen sich im Verhältnis mit der zur Verfügung stehenden Schaufensterfläche als zu groß dar. Im nachfolgenden Halbjahr sind Umbaumaßnahmen geplant, die das Verhältnis Schaufenster zur Nutzfläche verbessern sollen. Die als Einzelhandel vermietbare Fläche wird hierdurch reduziert, die restliche Fläche kann als Praxisraum vermietet werden.

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

Frankfurt am Main, Voltastraße

Trotz der Neubaufertigstellungen von hochwertigen und stark konkurrierenden Wohngebäuden rund um den Messturm konnte die Vermietungssituation im Objekt mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 4,53% stabil gehalten werden. Eine Preissenkung bei Neuvermietungen von etwa 4,5% musste jedoch berücksichtigt werden. Die im Erdgeschoss liegende Gewerbeinheit (Kaffeehaus) hat den Betreiber gewechselt, mit dem neuen Mieter konnte ein 10-Jahresfestvertrag zu vergleichbaren Konditionen wie mit dem Vormieter verhandelt werden. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt, welcher durch die umliegenden Neufertigstellungen verursacht wird, hat sich in der Nachbewertung vom 24.1.2010 mit einer Wertkorrektur von -40.000 EUR gezeigt.

Hamburg-Harburg, im Hanhoopsfeld – Sneverdinge Weg

Die Objekte, welche November 2008 als Bestandteil des Startportfolios von Bouwfonds REIM GmbH übernommen wurden, sind durch den Verkäufer energetisch saniert worden. Des Weiteren sind auch die Fassaden sowie die Gebäudeinstallationen Elektro – Wasser – Gas durch den Verkäufer erneuert oder saniert worden. Maßnahmen wie Treppenhausanstrich, Sanierung der Aufzugskabinen und Austausch von Hauseingangselementen, wie Briefkästen und Klingelschilder, müssen noch ausgeführt werden, was im nächsten Geschäftsjahr in Angriff genommen werden soll. Die Objekte zeigen sich mit einer Durchschnittsmiete von 6,30 EUR/m² und einer Leerstandsquote von 1,58% stabil. Bei Neuvermietungen konnten Vermietungen bis zu 7,26 EUR/m² erreicht werden.

Der Verkehrswert ist bei der Nachbewertung zum Stichtag 02.10.2010 mit -200.000 EUR von 20,1 Mio. EUR auf 19,9 Mio. EUR festgelegt worden. Im Verkehrswertgutachten zum Stichtag 2.10.2009 wurde eine marktübliche Miete bei Neuvermietung von 7,00 EUR/m² unterstellt. Dieses Mietniveau sollte durch eine Mietstaffelung von der derzeitigen Durchschnittsmiete von 6,30 EUR/m² in 2,5 Jahren auf 7,00 EUR/m² gebracht werden. Bei Neuvermietungen konnte diese Staffelung jedoch nicht erfolgreich umgesetzt werden, weshalb diese Strategie verworfen werden musste. Die Strategie der Mietstaffelung wurde dementsprechend auch nicht ins Verkehrswertgutachten übernommen und hat zu einer Korrektur des Verkehrswertes in Höhe von 200.000 EUR geführt. Nachdem die Treppenhäuser, Aufzugskabinen und Hauseingangsbereiche saniert sind, erwarten wir die Durchschnittsmiete bei Neuvermietung im Objekt stabil oberhalb 7,00 EUR/m² halten zu können.

Berlin-Lichterfelde, Gelieustraße

Für das Objekt mit 235 Wohnungen ist 2009 mit der Ausführung der Ausbesserungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß der 10-Jahresplanung begonnen worden. Die Ausbesserungsmaßnahmen an den Parkgaragenzugängen sowie der komplette Austausch des Daches sind abgeschlossen. In der zweiten Hälfte dieses Geschäftsjahres wird die Sanierung der Wohnungseingänge in Angriff genommen. Die Leerstandssituation blieb mit durchschnittlich 1,74% stabil. Das Objekt unterliegt bis zum 31.12.2014 einer Mietbindung, aktuell können daher leer stehende Wohnungen nur gegen einen Mietzins von maximal 4,95 EUR/m² im Monat vermietet werden, obwohl im Umfeld Mieten von durchschnittlich 7,00 bis 8,00 EUR/m² erzielt werden. Durch die planmäßige technische Verbesserungen und Wohnungs- und Badsanierungen wird das Objekt bis Ende 2014 in seinem Ausstattungsstandart aufgewertet, was eine Mieterhöhung rechtfertigt.

Berlin-Charlottenburg, Wohnen am Schloss

Die drei architektonisch zusammenhängenden Objekte haben sich mit Leerstandsquoten von durchschnittlich 4,73% als stabil bewährt (zwei Wohnungen). Die durchschnittliche Wohnungsmiete liegt bei 6,40 EUR/m². Bei den letzten Neuvermietungen konnte ein Mietzins über 7,00 EUR/m² realisiert werden. Die positive Mietentwicklung im Objekt resultierte in einer positiven Nachbewertung zum 30.10.2009 von 7,6 Mio. EUR auf 7,74 Mio. EUR. Bis zum Ende des Geschäftsjahres werden die verschiedenen notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Rückfassade und an den Holzfenstern ausgeführt.

Karben

Die Wohnanlage in Karben hat mit einer Leerstandsquote von 0,98% nahezu keinen Leerstand. Ferner verfügt das Objekt über ein Mieterhöhungspotential von etwa 11.000 EUR p.a., das in den kommenden Monaten ausgeschöpft werden soll. Ebenfalls werden Instandsetzungsmaßnahmen an Garagendächern und Spielplätzen durchgeführt, ebenso ist ein Wartungsanstrich der Holzfenster bis zum Ende des Geschäftsjahres eingeplant.

Hannover

Zum 30.4.2010 wurde ein Immobilienportfolio von etwa 18 Mio. Euro im Großraum Hannover übernommen. Das Portfolio wies eine stabile Leerstandsquote von durchschnittlich 1,84% auf. Der technische Zustand des Objektes Ellernbuschfeld, welches anfänglich als mangelhaft eingestuft

wurde, erfordert nach näherer Betrachtung weniger Investitionsbedarf als gedacht.

Oslo, Pilestredet

Das für das Objekt angedachte Boarding House Konzept mit einem Generalmieter hat sich nicht bewährt. Nach Anordnung der Osloer Planungsbehörde ist die Nutzung eines Boarding Houses als Hotelgewerbe einzuordnen. Da sich das Objekt in einem Wohngebiet befindet, wäre die weitere Nutzung als Boarding House nicht zulässig. Das Risiko der planungsrechtlichen Unzulässigkeit war bereits bei Ankauf bekannt und die im Kaufvertrag aufgenommenen Maßnahmen und Garantien wurden geltend gemacht. Zum 1.7.2011 ist mit dem ehemaligen Mieter die Vereinbarung getroffen worden, das Haus weiter als Property Manager zu betreiben. Die Wohnungen werden mit einer Mindestlaufzeit von einem Jahr möbliert vermietet. Durch diese Umstellung wurde das Risiko von einem gewerblichen Hauptmieter auf 30 direkte Wohnungsmieter und einem Gewerbieter umgelegt. Die Summe der einzelnen Mieten entspricht der Höhe der Bruttomieteinnahmen des Hauptmieters, jedoch sind die Betriebskosten nun durch den Vermieter zu tragen. Die veränderte Situation der Kostenstruktur hat zu einer Abwertung von 5,5 Mio. NOK zum 15.9.2010 geführt. In Oslo hat im letzten Jahr keine Transaktion von Wohnimmobilien stattgefunden. Dieser Umstand hat die Einbeziehung von Vergleichswerten in das Ergebnis der Verkehrswertermittlung weiter erschwert. Durch die Umstellung von einem Gewerbieter auf mehrere Wohnungsmieter wurde der Liegenschaftszins jedoch von 5,5% auf 4,5% gesenkt.

Stockholm, Järingegränd und On-Track Portfolio

Die Objekte Järinge 2 (BFBER Sweden 01), Orminge 60:2 (BFBER Sweden 03), Skrubbyhyveln 4, Sicklaön 126:10, Orminge 62:1, Lännersta 112:14 (BFBER Sweden 04), Sicklaön 126:12 (BFBER Sweden 05) und Rickeby 1:40 (BFBER Sweden 06) mit insgesamt 230 Wohneinheiten im Großraum Stockholm stellen eine Besonderheit im Portfolio dar. Im strikt regulierten schwedischen Mietwohnungsmarkt hat die Marktwirkung keinen Einfluss auf die Miethöhe, eine Marktwirkung ist nur in den Immobilienkaufpreisen vorhanden. Die Höhe der Miete richtet sich ausschließlich nach dem Ausstattungsstandard, technischen Zustand und der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und dem Anschluss an den ÖPNV. Das Preisniveau einer Wohnung im Zentrum von Stockholm liegt daher auf gleicher Ebene wie z.B. Stockholm Tensta, wo sich das Objekt Järinge 2 befindet. Da der schwedische Wohnungsmarkt einem ständigen Wohnungsmangel unterliegt, besteht praktisch kein Leerstand in den Objekten. Wohnungssuchende registrieren sich in einer zentralen Warteliste bei der Kommune. Vermieter der öffentli-

chen Hand oder Vermieter mit besonderer Förderung sind auf diese Wartelisten angewiesen; frei finanzierte Vermieter sowie die schwedischen Beteiligungsgesellschaften des BER sind jedoch hiervon freigestellt. Mieterhöhungen werden jährlich zentral mit dem Mieterverein verhandelt. Verhandlungen für das Objekt Järinge 2 haben bereits begonnen und werden voraussichtlich bis Ende des Kalenderjahres 2010 andauern. Durch ihre Stadtrandlage konnten die Immobilien zu relativ günstigen Kaufpreisen erworben werden. Alle Wohnobjekte in den schwedischen Beteiligungen sind in einem bautechnisch guten Zustand oder sind nicht älter als fünf Jahre. Zusammen mit der guten technischen Ausstattung der Wohnungen ist zeitgleich auch ein stabiles und hohes Mietpreisniveau gewährt. Das Objekt in Rickeby 1:40 in der Vorstadt Vallentuna hat zusätzlich zu den 48 Wohnungen noch 18 Gewerbeeinheiten, die Teil einer regionalen Einkaufsstraße sind. Gewerblicher Hauptmieter in dem Objekt ist der staatliche Getränkemarkt Bolagsverket.

Villa la Grande, Residences Les Comtesses

Das Objekt mit 45 Einheiten ist zum 13.7.2010 in den Fonds übergegangen. Zum 31.10.2010 war das Objekt zu 83,78% mit einer durchschnittlichen Planmiete von 13,30 EUR/m² vermietet. Eine Vollvermietung soll voraussichtlich Ende November 2010 erreicht werden. Nach Fertigstellung des Objekts wurde der Verkehrswert des Objekts auf 9,5 Mio. EUR ermittelt, eine Steigung von 70.000 EUR.

Neu übernommene Objekte

In Deutschland wurden die folgenden Objekte neu in den Fonds übernommen. Zum 1.6.2010 und 1.9.2010 Hamburg-Harburg am Weinberg (369 Einheiten) und 1.8.2010 Marburg (161 Studentenwohnungen); Zum 1.9.2010: Berlin-Prenzlauer Berg (70 Einheiten), München Josephsburgstraße (66 Einheiten), Mannheim Augustaanlage (80 Einheiten) und Düsseldorf-Oberbilk (24 Einheiten). In Frankreich wurde neben die Fertigstellung von Ville la Grande nahe Genf noch ein Objekt in Labège (Toulouse) mit 407 Studenteneinheiten am 14.10.2010 übernommen.

Personal und Organisation

Es haben sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres bei Bouwfonds die folgenden Veränderungen ergeben:

- 1) Andre Barthels, Finance Manager Bouwfonds REIM Deutschland GmbH, erfüllt seit Mai 2010 die Funktion des Risk Managers;

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

2) Xenia Sperberg hat die Stelle als Fund Support Manager von Aysha Cantin übernommen

Ebenso wurde der Sachverständigenausschuss neu gebildet.

Ausblick

Das Investoreninteresse am Bouwfonds European Residential ist groß und stabil geblieben. Wir erwarten, dass sich dieses grundsätzliche Interesse auf Seiten der Kapitalanleger weiterhin durchsetzt. Trotz Unruhen auf den Kapitalmärkten hat der Fonds lediglich zwei Investoren mit einem Gesamtvolumen von 5,5 Mio. EUR verloren. Einer dieser Investoren ist seit Oktober jedoch wieder auf der Reservierungsliste mit 10 Mio. EUR eingetragen. Beim zweiten Investor war der Kapitalabfluß in Höhe der Mindestzeichnungssumme eher geringfügig. Seit Februar 2010 arbeitet der Fonds mit einer Reservierungsliste, um die Performance vor Überliquidität zu schützen, weil die Nachfrage nach dem Fonds größer ist als die Möglichkeit gute Wohnimmobilien zu akquirieren. Diese Reservierungsliste betrug am 31.10.2010 mehr als 51 Mio. EUR. Wir erwarten, dass bis Ende des Geschäftsjahres die Reservierungsliste nach jedem „Cash Call“ weiter anwachsen wird und dass demzufolge erst im folgenden Geschäftsjahr die Reservierungsliste aufgehoben werden kann.

Das Fondsmanagement erwartet ein weiteres Wachstum des Fonds trotz Finanzkrise und Unsicherheit über die gesetzli-

che Gestaltung der Neuregelungen bezüglich Rücknahmefristen und Rücknahmeabschläge. Die am Jahresbeginn festgestellte Prognose bis Ende des Geschäftsjahres von 360 bis 410 Mio. EUR „Assets under Management“ zu erreichen, wird realisiert, obwohl wir uns wahrscheinlich im unteren Teil der Prognose bewegen werden. Hintergrund ist die niedrige Liquidität in den qualitativ hochwertigen „Core“-Investmentmärkten für Wohnungen in Europa.

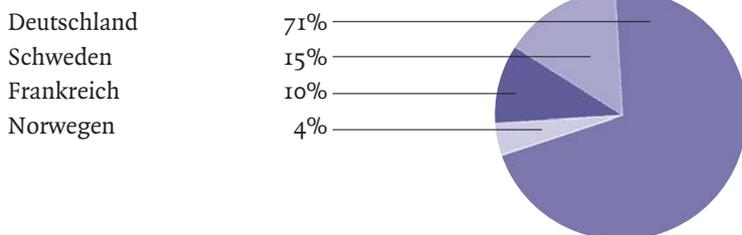
Der Fonds wird in den kommenden Monaten eine neue Partnerschaft mit einigen Banken eingehen, um zu günstigeren Raten und Bedingungen Finanzierungsinstrumente wie auch Hedginginstrumente einzusetzen. Auch arbeiten wir mit der IPD/DIX Deutschland zusammen, um das Gesamtportfolio des Bouwfonds European Residential schon für dieses Geschäftsjahr innerhalb der Benchmark zu halten.

Die Gesamtperformance über die ersten sechs Monate war niedriger als erwartet, weil sie von Überliquidität und zwei negativen Nachbewertungen geprägt war, wobei vor allem die Nachbewertung in Oslo mit -6,8% auffiel und als Einzelfall zu qualifizieren ist. Gleichzeitig lag die direkte Rendite (BVI-Methode) auf Immobilienebene über das Gesamtportfolio stabil bei 5,2%, und die direkte Rendite (BVI-Methode) betrug auf Fondsebene 4%. Für die zweite Hälfte des Geschäftsjahres erwarten wir eine Steigerung der Performance, getrieben durch die stabile Nettorenditen der Immobilien, eine niedrigere Liquidität und eine Verbesserung der indirekten Rendite.

Bericht der Fondsverwaltung

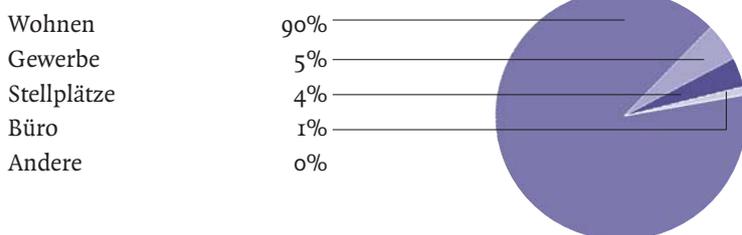
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



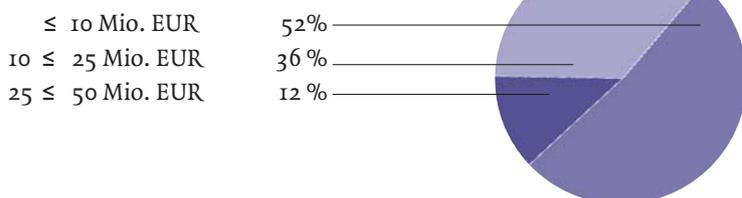
Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



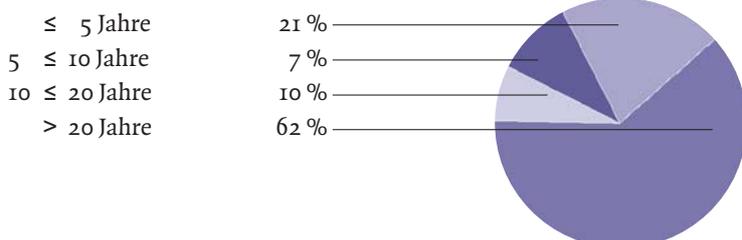
Größenklassen der Fondsimmobilien²

(Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien²

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen.

² 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 Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
Euro-Kredite	22.300	9,4 %	0	0,0 %
NOK	0	0,0 %	0	0,0 %
SEK	0	0,0 %	17.604	7,4 %
GESAMT	22.300	9,4 %	17.604	7,4 %

Übersicht Währungsrisiken

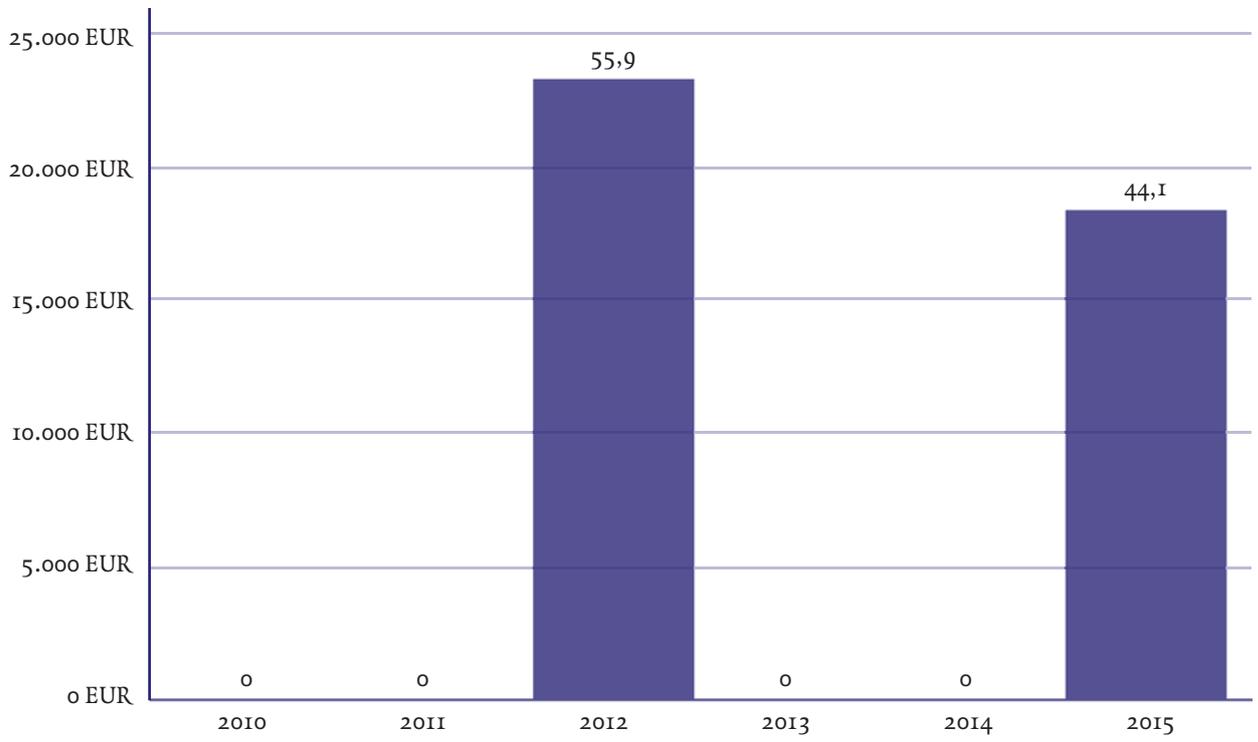
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
NOK	816	0,3 %
SEK	871	0,4 %
GESAMT	1.687	0,7 %

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0 %
1-2 Jahre	22.300	55,9 %
2-5 Jahre	17.604	44,1 %
5-10 Jahre	0	0,0 %
über 10 Jahre	0	0,0 %
GESAMT	39.904	100,0 %

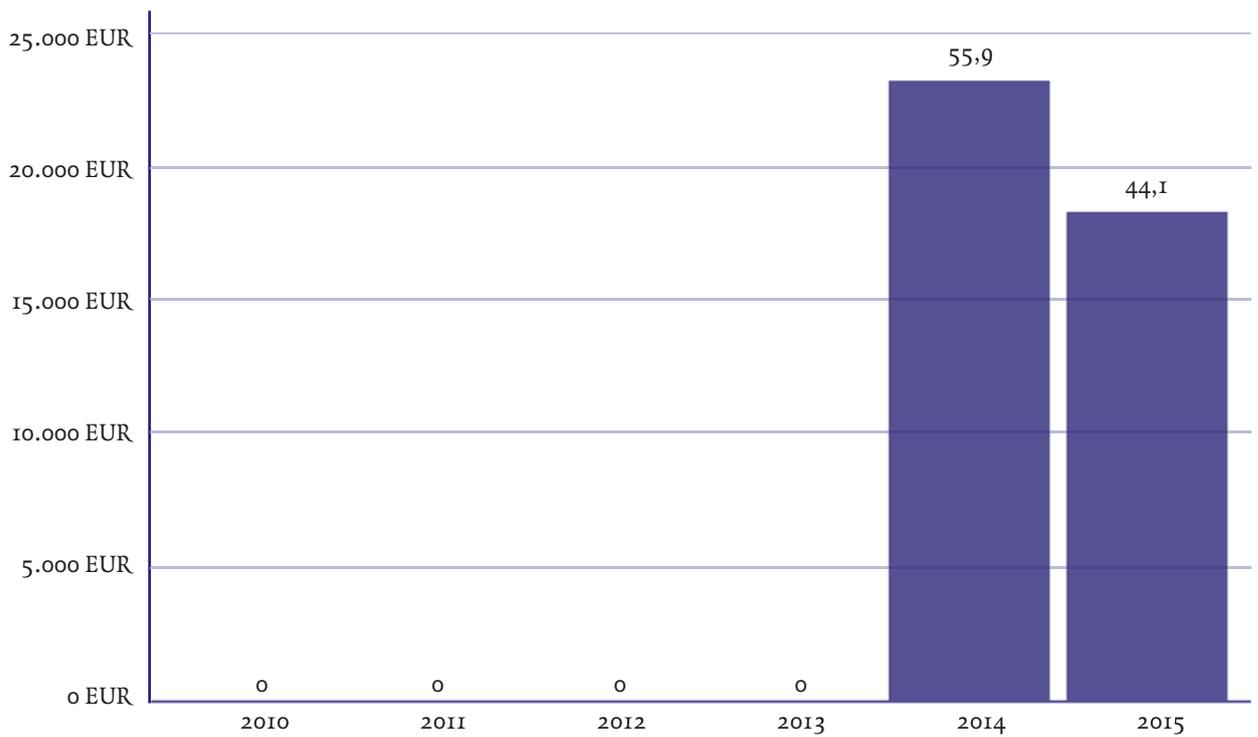
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 40 TEUR

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	FR indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,4	0,4	0,0	0,0	5,2	2,4	0,8
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	4,2	4,2	0,0	5,3	12,4	7,2	4,8
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	90,9	90,9	100,0	94,7	81,2	89,9	90,7
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,4	4,4	0,0	0,0	1,2	0,5	3,6
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
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	1,7	1,7	26,9	21,1	0,5	13,1	4,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,7	0,7	0,0	0,0	0,3	0,2	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,2	97,2	73,1	78,9	99,2	86,7	95,1

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.

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten



Josephsburgstraße, München

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2010

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	138.835.000,00	60,09
2. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.900.000	10,78
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	163.735.000,00	70,87
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(16.489.879,43)	29.890.530,06	12,94
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(16.489.879,43)	29.890.530,06	12,94
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(614.633,63)	36.958.417,58	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(614.633,63)	36.958.417,58	16,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.438.655,03	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(10.786.303,32)	23.071.303,32	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(77.976,25)	555.189,81	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.095.524,16)	3.866.231,82 1.509.556,72	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	252.788,56	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	32.693.725,26	14,15
Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)	(0,00)	263.277.672,90	113,95

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	22.300.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(335.599,79)	1.142.683,03	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.552.999,29	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(414.532,08)	5.154.688,53	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	32.150.370,85	13,91
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	78.633,91	0,03
Summe V. – VI. (davon in Fremdwährung)	(0,00)	32.229.004,76	13,95
VII. Fondsvermögen		231.048.668,17	100,00
Anteilwert (EUR)		10,35	
Umlaufende Anteile (Stück)		22.331.252	

Devisenkurse per 28.10.2010

Norwegische Krone 1 Euro = 8,14266 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 9,31126 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 28.10.2010 in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2010 beträgt das Fondsvermögen 231.049 TEUR. Dies entspricht bei 22.331.252 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,35 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 8.760.697 Anteile ausgegeben und 2.264.620 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 68.404 TEUR.¹

19 in Deutschland befindliche, direkt gehaltene Objekte, eine Beteiligung in Norwegen, sechs Beteiligungen in Schweden, zwei Beteiligungen in Frankreich und zwei Beteiligungen in Deutschland zählen am 31.10.2010 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 163.735 TEUR. Es setzt sich aus 15 Wohnimmobilien und vier gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag elf 100% Beteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen und norwegischen Immobilien-Gesellschaften.

Im Geschäftshalbjahr 2010/2011 erwarb der Bouwfonds European Residential Mehrheitsbeteiligungen an acht Immobilien-Gesellschaften, davon fünf in Schweden, zwei in Deutschland und eine in Frankreich.

Im Juni wurden eine deutsche GmbH sowie eine deutsche KG für künftige Immobilienerwerbe im Ausland erworben.

Im August 2010 wurden sieben Objekte, die über drei Beteiligungen an schwedischen Kapitalgesellschaften und eine Beteiligung an einer schwedischen Personengesellschaft gehalten werden, in Schweden erworben. Der Wert dieser Beteiligungen beträgt zum Stichtag 9.652 TEUR.

Außerdem wurde eine Kapitalgesellschaft erworben, die Vollhafter für die schwedische Personengesellschaft ist. Der

Wert dieser Kapitalgesellschaft, die derzeit keine Immobilien hält, beträgt 5 TEUR.

In Frankreich wurde ein Objekt in Toulouse, Labège, über die 100% Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „BERF France 2 SAS“ im Oktober 2010 erworben. Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligung auf 15.000 TEUR.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 36.958 TEUR (Stand 30.4.2010: 50.994 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 36.958 TEUR sind 11.552 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 3.553 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.143 TEUR sowie 3.035 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Für Bauverpflichtungen, noch zu beurkundende Verträge und bereits beurkundete Verträge für noch nicht bezahlte Liegenschaften bestehen zum Stichtag nicht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 32.694 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (23.071 TEUR). Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.439 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 440 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.999 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 555 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (235 TEUR), die norwegische Immobilien-Gesellschaft (26 TEUR) und die schwedischen Immobilien-Gesellschaften (52 TEUR) sowie aus Bankzinsen (242 TEUR). In den anderen Forderungen (253 TEUR) sind unter anderem Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften (206 TEUR), vorausbezahlte Erbpachtzahlungen (40 TEUR), USt-Forde-

¹ Im Zeitraum vom 1.5.2009 bis 30.4.2010 wurden 13.420.031 Anteile ausgegeben und 6.893.003 Anteile zurückgenommen.

rungen gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft (4 TEUR) und sonstigen übrigen Forderungen (3 TEUR) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 32.150 TEUR. In den Verbindlichkeiten aus Krediten wird ein Darlehen i. H. v. 22.300 TEUR zur Finanzierung der Objekte in Frankfurt und in Hamburg ausgewiesen (Stand 30.4.2010: 22.300 TEUR). Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.143 TEUR. Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.553 TEUR werden mit 3.296 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 5.155 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilabsatz in Höhe von 3.421 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Absicherung der

Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 404 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 170 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 66 TEUR sowie Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 128 TEUR. Des Weiteren werden sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 966 TEUR ausgewiesen. Hierin sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Verkauf von Liegenschaften für bezahlte Kaufpreistraten verkaufter Objekte der Liegenschaft in Markt Schwaben in Höhe von 800 TEUR enthalten, deren Nutzen-Lasten Wechsel im nächsten Geschäftshalbjahr erfolgen wird.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 79 TEUR gebildet.



Avenue de la Tolosane, Toulouse

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 1

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	G/W	11,4% B 51,8% G/H 32,8% W 4% K
2		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main Voltastraße 63-65	W	1,3% G/H 92,1% W 6,6% K
3		Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben Burgerfeld	W	96,4% W 3,6% K
4		Wilstorf DE – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2a-11, Schneverdingerweg 1,3	W, E	99,4% W 0,6% K
5		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6g	W	92,7% W 6,6% K 0,7% A
6		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18a-c und 21, 21a-e Otto-Suhr-Allee 144 und 144a	W	8,5% G/H 88% W 3,4% K 0,1% S
7		Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76a	W	93,0% W 6,7% K 0,3% S
8		Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	94,2% W 5,8% K
9		Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	95,4% W 4,6% K
10		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100% W
11		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	94,1% W 5,9% K
12		Langenhagen DE - 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	95,9% W 41% K

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
W Mietwohngrundstücke
So Sonstiges

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	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2008	63	2003	3.375	1.351	1.197	A, F, PA
04/2008	78	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
2/2009	79	2008/2009	4.046 ⁶	-	7.795 ⁶	E, G
11/2008	48	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	41	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	57	1987/1990 2008 (Dach)	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	71	1997 2000-2002 2000 (fiktiv)	15.193	-	7.813	A, G, PA
04/2010	64	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	61	1991	6.722	-	6.213	G
04/2010	68	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	61	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	52	1982	5.575	-	3.688	A, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigenutachten in Jahren

⁶ Von 48 Reihenhäusern sind in Markt Schwaben per 31.10.2010 bereits 18 Reihenhäuser verkauft. Die ausgewiesenen Flächen betreffen die im Fonds verbleibenden Reihenhäuser.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 1

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung¹

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ² in %
13		Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	100% W
14		Rudolf-Bretscheid-Str. DE – 35037 Marburg Rudolf-Bretscheid-Str- 15-17, 21-23	W	100% W
15		John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20a, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	25% G/H 70% W 5% K
16		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	2,7% G/H 94,3% W 3% K
17		Josephsburgstr. DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4a, 6, 8	W	9,5% G/H 85% W 5,4% K
18		Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	32,8% G/H 60,3% W 6,9% K
19		Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf Erick-Nölting-Str. 8, 10	G/W	22,5% G/H 71,4% W 6,1% K

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
W Mietwohngrundstücke
So Sonstiges

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 ³	RND ⁴	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2010	56	1936 1994-1996 1996 (fiktiv)	3.086	-	2.550	A, F, PA
08/2010	56	1936 1995-1996 1996 (fiktiv)	8.063	1.264	5.811	A, F
09/2010	67	1997	1.838	1.222	4.561	F, G, PA
06/2010 ⁵ 09/2010 ⁶	56 ⁷	1961/1990 (fiktiv)/2004 Teil 1961/1995 MFH/ 1985 (fiktiv)/1995 1961/1980 (fiktiv)/1995 1961/1985 (fiktiv)/2002 1961/1990 (fiktiv)/2008 1961/1980 (fiktiv)/2000-2010 1961/1990 (fiktiv)/2008	19.861	-	10.621	A, G, PA
09/2010	53	1983	4.329	1.277	4.874	A,G, PA
09/2010	31	1961/1962/1990 2002/2003 2009	2.971	1.737	4.095	A, F, G, PA
09/2010	80	2010	1.439	328	1.628	A, F, G, PA

¹ sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben

² Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

³ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁴ wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

⁵ Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5a-c, 2, 11, 13, 15a-c, DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010.

⁶ Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010.

⁷ Das Objekt Am Weinberg besteht aus 7 Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 50 und 60 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 56 Jahre.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 1

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
20		Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand Rue Léon Burgeois, Rue des Voirons	BERF France I SAS, Paris Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W	100% W
21		Toulouse FR – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane	BERF France 2 SAS Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	100% W
22		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-	-
23		-	BERF 1 GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-	-

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
24		NO – 0168 Oslo Pilestredet 57	BF Pilestredet 57 AS Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 33.300 TNOK	W	5,3% G/H 94,7% W
25		Järninge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spånga-Tensta Järningegränd 2-8	BF BER Sweden 01 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 14.355 TSEK	W, E	100% W
26		-	BFBER Sweden 02 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 13.250 TSEK	-	-
27		Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna Centrumpassagen 8-12, Mörbyvägen 18-26 und Torg 19, 19A, 21-25	KB BFBER Sweden 06 Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 21.250 TSEK	G/W	22,4% B 22,9% G/H 53,2% W 1,5% K
28		Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 10A-G, 12A-H, 14A-K und 16A-K	BFBER Sweden 03 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 13.250 TSEK	W, E	100% W

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand
der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
W Mietwohngrundstücke
So Sonstiges

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	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2010 ⁶	XX	2009-2010	2.428	-	2.752	G, PA
10/2010	50	1990 2001 2003	24.664	-	11.297	A
06/2010	-	-	-	-	-	-
06/2010	-	-	-	-	-	-

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2009	49	Um 1890 1979 fiktiv 2008/2009	575	246	1.282	PA
02/2010	57	2006/2007	2.207	-	3.342	F, PA
08/2010	-	-	-	-	-	-
08/2010	51	1991 1997 2008	4.679	2.642	3.415	F, G, PA
08/2010	57	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA

¹ sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang Nutzen und Lasten

⁵ wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigen Gutachten in Jahren

⁶ Das Objekt Ville-la-Grand wurde im Jahresbericht per 30.4.2010 als im Bau befindliches Objekt ausgewiesen. Das Objekt wurde am 13.7.2010 fertiggestellt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 1

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
29	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB ⁶ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100% W
30	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100% W
31	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB ⁶ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100% W
32	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm- Enskede Kistvägen 6	BFBER Sweden 04 AB ⁶ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W, E	100% W
33	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 2.500 TSEK	W, E	100% W

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand
der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
W Mietwohngrundstücke
So Sonstiges

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	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2010	50	2000	2.296	-	1.089	-
08/2010	40	2000	1.936	-	363	-
08/2010	50	2000	1.355	-	560	-
08/2010	55	2005	1.191	-	926	A, G, PA
08/2010	55	2005	1.999	-	1.696	A, PA

¹ sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang Nutzen und Lasten

⁵ wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

⁶ Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält 4 Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbhyveln 4.

⁷ Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält 4 Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbhyveln 4.

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 in Jahren ¹	Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	11,8%	-	-	293
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	5,2%	-	-	1.478
3	Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben	0%	-	-	569
4	Hamburg-Wilstorf DE – 21079 Hamburg	1,6%	-	-	1.268
5	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	4%	-	-	1.097
6	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	4,8%	-	-	493
7	Karben DE – 61184 Karben	3%	-	-	789
8	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	4,2%	-	-	278
9	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	3%	-	-	428
10	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	0%	-	-	95
11	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	1,8%	-	-	158
12	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,2%	-	-	281

Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungs- quote ⁶ in %
8%	286,3	4.000,0	-
5,7%	1.486,1	26.420,0	49,3%
4,6%	471,7	9.535,0	-
7,8%	1.263,3	19.900,0	46,7%
6,8%	1.151,1	15.200,0	-
6,7%	490,7	7.600,0	-
7%	785,5	11.300,0	-
6,7%	282,5	4.320,0	-
7%	425,6	6.310,0	-
6,1%	95,0	1.370,0	-
6,8%	157,7	2.390,0	-
7,4%	281,8	3.620,0	-

¹ Zeitraum bezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte per 31.10.2010

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Aufteilung des Darlehens bezogen auf die Verkehrswerte (stichtagsbezogen)

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 in Jahren ²	Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR
13	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	0%	-	-	253
14	Rudolf-Bretscheid-Str. DE – 35037 Marburg	0%	-	-	476
15	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	3,7%	-	-	610
16	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,9%	-	-	867
17	Josephsburgstr. DE – 81673 München	0,7%	-	-	677
18	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim	0%	-	-	562
19	Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	5,3%	-	-	273

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungs- quote ⁶ in %
7,7%	248,9	2.950,0 ⁷	-
7,9%	467,9	5.450,0 ⁷	-
5,9%	567,1	8.500,0 ⁷	-
7,6%	862,5	10.270,0 ⁷	-
5,5%	677,8	11.500,0 ⁷	-
6,6%	557,6	7.800,0 ⁷	-
5,4%	268,3	4.600,0 ⁷	-

¹ Zeitraum bezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte per 31.10.2010

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Aufteilung des Darlehens bezogen auf die Verkehrswerte (stichtagsbezogen)

⁷ Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR
20	Rue Léon Burgeois, Rue des Voirons FR – 74100 Ville-la-Grand	16,2%	-	-	496
21	Toulouse 228 avenue de la Tolosane FR – 31670 Labège	8%	-	-	1.915

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR
24	NO – 0168 Oslo Pilestredet 57	4,2%	-	-	637
25	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spånga-Tensta	0%	-	-	523
27	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	0%	-	-	804
28	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0%	-	-	313
29	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0%	-	-	202
30	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	0%	-	-	64
31	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	0%	-	-	103
32	Skrubhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm- Enskede	0%	-	-	154
33	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	0%	-	-	291

Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungs- quote ⁶ in %
5,1%	466,9	9.098,0 ⁴	-
12,8%	1.9150,0	15.000,0 ⁴	-

Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungs- quote ⁶ in %
6,2%	570,4	9.149,3	-
7%	504,9	7.174,1	50,4%
9%	804,3	8.896,4 ⁷	30,2%
6,1%	325,0	5.350,0 ⁷	-
5,8%	187,0	3.232,3 ⁷	45,5%
7,1%	59,7	841,0 ⁷	45,5%
6%	95,6	1.590,8 ⁷	45,5%
6,2%	142,6	2.300,1 ⁷	45,5%
6,1%	294,2	4.853,5 ⁷	53,2%

¹ Zeitraum bezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte per 31.10.2010

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Aufteilung des Darlehens bezogen auf die Verkehrswerte (stichtagsbezogen)

⁷ Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie					ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
I	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	3.325,0	249,8	125,1	124,7	7,51			
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	24.707,0	1.501,7	864,7	637,0	6,08			
3	Bürgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben	9.394,8	803,0	534,0	770,3	8,55			
4	Hamburg-Wilstorf DE – 21079 Hamburg	17.629,6	1.085,8	642,3	443,5	6,16			
5	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	13.039,0	1.642,8	586,8	1.056,0	12,60			
6	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	762,8	294,1	468,7	11,67			
7	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,32			
8	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	260,6	138,3	122,3	6,60			
9	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	5.730,0	374,6	200,6	174,0	6,54			
10	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	303,2	43,8	259,4	24,26			
11	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2.170,0	154,4	76,0	78,4	7,12			
12	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	253,8	124,3	129,5	7,15			

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		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 %			
13	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	262,6	105,0	157,6	8,90	6,6	256,0	
14	Rudolf-Bretscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	475,1	192,5	282,6	8,72	11,7	463,3	
15	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.105,7	382,5	723,2	13,01	18,4	1.087,3	
16	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	10.970,0	1.005,8	630,7	375,1	9,79	4,8	283,6	
17	Josephsburgstr. DE – 81673 München	11.500,0	781,4	402,5	378,9	6,79	13,0	768,4	
18	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	7.800,0	625,5	273,0	352,5	8,02	10,4	615,1	
19	Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	399,2	161,0	238,2	8,68	6,7	392,5	

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		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 %			
20	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-	
21		-	-	-	-	-	-	-	
22		-	-	-	-	-	-	-	
23	Toulouse FR – Labège	15.000,0	929,9	763,5	-	6,20	7,4	922,2	

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung				ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
117									
117									
118									
118									
118									
118									
118									

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung				ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
-	BERF France I SAS, Paris	4.793,8	383,9	-	383,9	8,01	-	-	-
-	BERF Verwaltungs GmbH, München	28,0	3,4	-	3,4	12,02	-	3,3	116
-	BERF 1 GmbH & Co. KG, München	2,5	2,6	-	2,6	102,08	-	2,5	116
119	BERF France 2 SAS	8.495,0	411,6	-	411,6	4,85	3,4	408,2	119

Übersicht Anschaffungskosten

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderen Währungen

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie					ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR				
24	NO – 0168 Oslo Pilestredet 57	9.087,9	520,8	248,7	272,1	5,73	-	-	
25	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm	6.658,6	-	-	-	-	-	-	
26		-	-	-	-	-	-	-	
27	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	8.896,4	-	-	-	-	-	-	
28	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	5.350,0	-	-	-	-	-	-	
29	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	3.232,3	62,6	62,6	-	1,94	14,7	567,9	
30	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	841,0	16,3	16,3	-	1,94	3,8	147,8	
31	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	1.590,8	30,8	30,8	-	1,94	7,2	249,5	
32	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm- Enskede	2.300,0	44,5	44,5	-	1,94	10,5	404,1	
33	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	4.853,5	-	-	-	-	-	-	

Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung				ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Abschrei- bung verblei- bende ANK in TEUR	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				
-	BF Pilestredet 57 AS	5.840,9	227,7	-	227,7	3,90	-	-	-
-	BF BER Sweden 01 AB	1.466,9	363,2	-	363,2	24,76	-	-	-
-	BFBER Sweden 02 AB	5,2	-	-	-	-	-	-	-
-	KB BFBER Sweden 06	2.198,9	362,0	-	362,0	16,46	9,0	352,9	117
-	BFBER Sweden 03 AB	1.149,9	221,6	-	221,6	19,27	5,5	216,0	117
117	BFBER Sweden 04 AB ¹	3.155,1	340,3	-	340,3	10,79	8,5	331,8	117
117	BFBER Sweden 04 AB ¹								
117	BFBER Sweden 04 AB ¹								
117	BFBER Sweden 04 AB ¹								
-	BFBER Sweden 05 AB	1.938,0	199,8	-	199,8	10,31	5,0	194,8	117

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Frankfurter Str. 8-10 DE - 35037 Marburg	Mietwohngrundstück	08/2010
Deutschland	Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23 DE - 35037 Marburg	Mietwohngrundstück	08/2010
Deutschland	John-Schehr-Str. 20, 20a, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8 DE - 10407 Berlin	Gemischt genutztes Grundstück	09/2010
Deutschland	Am Weinberg 1, 1a-c, Reeseberg 119 DE - 21079 Hamburg-Harburg	Mietwohngrundstück	06/2010 ¹ 09/2010 ²
Deutschland	Josephsburgstr. 4, 4a, 6, 8 DE - 81673 München	Mietwohngrundstück	09/2010
Deutschland	Augustaanlage 51, 53 und 55 DE - 68165 Mannheim-Oststadt	Gemischt genutztes Grundstück	09/2010
Deutschland	Erick-Nölting-Str. 8, 10 DE - 40227 Düsseldorf	Gemischt genutztes Grundstück	09/2010

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs- quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	BERF Verwaltungs GmbH	München	100%	06/2010
Deutschland	BERF 1 GmbH & Co. KG	München	100%	06/2010

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs- quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	BFBER Sweden 02 AB	Stockholm	100%	08/2010
Schweden	KB BFBER Sweden 06	Stockholm	100%	08/2010
Schweden	BFBER Sweden 03 AB	Stockholm	100%	08/2010
Schweden	BFBER Sweden 04 AB ³	Stockholm	100%	08/2010
Schweden	BFBER Sweden 05 AB	Stockholm	100%	08/2010
Frankreich	BERF France 2 SAS	Paris	100%	10/2010

¹ Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5a-c, 2, 11, 13, 15a-c, DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010.

² Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-

Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010.

³ Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält 4 Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyhveln 4.

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Bürgerfeld 5d, 5, 3b, 3a, 27d, 23a, 25a, 25b, 17a, 19c, 21, 21c, 11d, 13c, 13d, 15, 15b, 15c DE – 85570 Markt Schwaben	Mietwohngrundstück	05/2010 bis 10/2010 ¹

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

¹ Im Zeitraum vom 1.5.2010 bis 31.10.2010 wurden 18 von 48 Reihenhäusern in Markt Schwaben verkauft.

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 33.538 TEUR (14,5% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 36.958 TEUR (16,0%) und Verbindlichkeiten aus Anteilscheinumsätzen i.H.v. 3.420 TEUR (1,5%).

Aus Anteilabsatz werden Verbindlichkeiten in Höhe von 3.420 TEUR ausgewiesen.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 16.898 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.10.2010 0,709%. Des Weiteren befinden sich 41 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,90% zum 29.10.2010, 24 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von 0,50% per 29.10.2010 und 1 TEUR bei der SEB mit einer Verzinsung von 0,635%

(per 29.10.2010). 48 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,000% per 29.10.2010 und 19.001 TEUR bei der ING-Niederlande mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,300% (per 29.10.2010). Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 946 TEUR aus.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 25.940 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

I. Geldmarktinstrumente

Stand 31.10.2010

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stand 31.10.2010

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stand 31.10.2010

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.¹

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 31.10.2010

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

V. Sicherungsgeschäfte

Stand 31.10.2010

1. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	80.000 TNOK	9.053	9.256	-202
EUR-SEK	80.000 TNOK	9.053	9.256	-202
EUR-SEK	33.000 TSEK	3.218	3.377	-158
EUR-SEK	40.000 TSEK	4.155	4.167	-11
EUR-SEK	40.000 TSEK	4.200	4.214	-15
EUR-SEK	50.000 TSEK	5.313	5.330	-17
EUR-SEK	163.000 TSEK	16.886	17.088	-201
				-403

2. Zins-Swaps

Lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010 – Teil 2

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in%
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.438.655,03	1,49
davon Betriebskostenvorlagen		2.998.991,15		
davon Mietforderungen		439.663,88		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(10.786.303,32)		23.071.303,32	9,99
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(77.976,25)		555.189,81	0,24
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.628.577,10	2,44
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		22.300.000,00	9,65
davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(335.599,79)		1.142.683,03	0,50
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.552.999,29	1,54
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(414.532,98)		5.154.688,53	2,23
davon aus Anteilumsatz		3.420.675,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		403.443,52		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
25.939.968,78	26.343.412,30	403.443,52		
III. Rückstellungen			78.633,91	0,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			231.048.668,14	
Anteilwert (EUR)			10,35	
umlaufende Anteile (Stück)			22.331.252	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
3. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze des 13.30 Uhr Devisenfixings von Reuters vom Vortag

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2010 bis zum 31. Oktober 2010

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			111.436,82	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)			242.419,68	
3. Sonstige Erträge			438.206,68	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.354.912,43	
Summe der Erträge				5.146.975,61
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			751.290,50	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	54.864,44		
a) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	280.628,59		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(-4,40)	200.612,79		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(50,63)	215.184,68		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		108.038,56	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		394.364,49	
4. Verwaltungsvergütung			546.653,60	
5. Depotbankvergütung			32.943,82	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			58.740,75	
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		22.501,96	43.163,70	
Summe der Aufwendungen				1.935.195,42
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.211.780,19
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Verluste a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)			513.054,99
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-513.054,99
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				279.603,72
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				2.978.328,92

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 5.147 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 4.355 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 354 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 438 TEUR resultiert aus Zinserträgen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden und Norwegen (425 TEUR) sowie aus übrigen Erträgen (13 TEUR).

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.935 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie Bewirtschaftungskosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 751 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 55 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 281 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 200 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (215 TEUR) sind 161 TEUR frustrierte Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen, 52 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte, und 2 TEUR übrige Aufwendungen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden in Höhe von 108 TEUR Erbbauzinsen für die Immobilie Hamburg-Harburg verbucht.

Die Position Zinsaufwendungen (394 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „Voltastraße“ (230 TEUR) und „Hamburg-Wilstorf“ (164 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fonds-**

verwaltung 547 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 33 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 59 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 21 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 23 TEUR.

Realisierte Verluste aus Immobilien

Die realisierten Verluste aus Immobilien in Höhe von 513 TEUR resultieren ausschließlich aus verkauften Häusern in Markt Schwaben.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 280 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 2.978 TEUR.

Vermittlungsprovisionen

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

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

München, im Dezember 2010



Grot Steenbusch, Kiel

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 31.10.2010
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.10.2010
2.435 TEUR

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

Lennart Schuss
Catella Corporate Finance AB, Schweden
Chief Executive Officer

Paul Vismans
Selbständiger Berater

Vorstand

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

Gesellschafter

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

Depotbank

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

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2009
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2009
182.018 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Elsenheimerstraße 33
80687 München

Sachverständigenausschuss

Peter Hihn

Dipl.-Ing.

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

Eberhard Stoehr

Dipl.-Ing.

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.

Stefan Wicht

Dipl.-Ing., Architekt

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

Anlageausschuss

Fillibeck, Henrik

Fleige, Peter

Kolthof, Martin

Dr. Maurer, Johann

Menz, Frank

Schlarmann, Dominik

Stahlhacke, Markus

Troeller, Michael

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

