

Bouwfonds European Residential

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2011



bouwfonds
real estate investment management



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kennzahlen „Auf einen Blick“

	Stand 31.10.2011	Stand 30.4.2011	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	301.093	282.279	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	433.696	329.164	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	17.058	115.415	TEUR
Finanzierungsquote ²	35,8	31,3	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise im Erstjahr)	370.410	342.296	TEUR
davon direkt gehalten	225.342	199.792	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	145.068	142.504	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	41	40	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	17	17	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	1	25	
Verkäufe von Objekten ³	0	0	
Vermietungsquote ⁴	96,9	96,1	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität	44.304	36.086	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	3.605	12.733	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	40.699	23.354	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	13,517	8,273	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Geschäftsjahr ¹	3,6	2,7	%
seit Auflage ¹⁰	16,4	12,3	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	28.489.450	26.828.111	Stück
Anteilwert ¹¹	10,57	10,52	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	1.8.2011	1.8.2011	
Ausschüttung je Anteil	0,32	0,32	EUR

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

¹ Im Berichtszeitraum 1.5.2011 bis 31.10.2011, im Vergleichszeitraum 1.5.2010 bis 30.4.2011

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

³ Im Zeitraum 1.5.2011 bis 31.10.2011 wurden zwei von ursprünglich 48 Reihenhäusern in Markt Schwaben verkauft. Da somit kein vollständiger Verkauf der Immobilie Markt Schwaben vorliegt, werden hier Verkäufe von „Null“ ausgewiesen.

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich

⁵ Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 50% der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

⁸ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI):

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

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

¹⁰ Angabe zum 31.10.2011 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2011, Angabe zum 30.4.2011 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2011

¹¹ Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeaufschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entsprechen.

Inhaltsverzeichnis

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
21	Übersicht Vermietung
24	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011
28	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011 - Teil I: Immobilienverzeichnis
40	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
48	Übersicht Anschaffungskosten
56	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
58	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011 - Teil II: Bestand der Liquidität
60	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
61	Ertrags- und Aufwandsrechnung
64	Gremien

Bericht der Fondsverwaltung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die europäische Wirtschaft befindet sich derzeit am Scheideweg – die griechische Staatsschuldenkrise hat den Vertrauensvorschuss der Eurozonenmitglieder aufgebraucht, weshalb die Konsolidierungsmaßnahmen der griechischen Regierung intensiviert werden mussten. Schlussendlich gab der griechische Ministerpräsident Papandreu sein Amt auf und zeichnete so auch den Weg für seinen italienischen Amtskollegen Berlusconi vor. Denn auch Italien hat mit einem ökonomischen Vertrauensverlust zu kämpfen. Italienischen Staatsanleihen kommt der neue Risikofaktor teuer zu stehen – teilweise stieg die Rendite für zehnjährige Staatsanleihen auf deutlich über 6%.¹

Auch die „magische“ Grenze von 7% wurde bereits überschritten – bei diesem Stand nahmen Irland und Portugal die Hilfe des EFSF² in Anspruch.

Dennoch wird sich das derzeitige Niveau anders auf Italien auswirken als bei den anderen Euro-Sorgenkindern. Da bei einem aktuellen Zinssatz von ca. 7,0% der Durchschnittswert aller italienischen Staatsanleihen inkl. der Altschulden auf ca. 5,3% ansteigen würde. Bis 2001 musste und konnte Italien spürbar höhere Durchschnittszinsen bedienen. Nichtsdestotrotz bleiben Schulden von fast 750 Mrd EUR. die Italien bis 2015 tilgen und durch neue Schulden ablösen muss. Wie hoch der Zinssatz dann sein wird und ob Italien diesen bedienen kann ist ungewiss.³

Unter anderem aus diesen Gesichtspunkten hat der positive Konjunkturverlauf des Euroraums in den letzten Monaten spürbar abgenommen. Obwohl die saisonbereinigte Industrieproduktion des Euroraums im September 2011 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,2% zulegen konnte, fiel sie gegenüber August 2011 um 2,0%.⁴

In dieser unsicheren Phase überrascht die EZB mit einem Absenken des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 1,25%.⁵ Diese niedrigen Zinsen sollen dazu beitragen die unternehmerische Investitionsfreudigkeit anzukurbeln. Jedoch könnte dadurch das Ziel verfehlt werden, die Inflation im Euroraum mittelfristig unter zwei Prozent zu halten.

Unter diesen Umständen spiegelt sich die Verunsicherung auch im monatlichen Economic Sentiment Indicator (ESI) der Europäischen Kommission wider, der für den Euroraum bei 94,8 Punkten und in der gesamten EU mit 93,8 Punkten aktuell unter dem Langfristmittel von 100 Punkten liegt.⁶

Aber die Abwärtsbewegung der letzten Monate wurde damit gestoppt, denn gegenüber dem Vormonat blieb die Grundstimmung des Marktes unverändert. Somit liegt die Stimmungslage derzeit unter dem Durchschnitt, aber dennoch beispielsweise sehr deutlich über dem historischen Tiefpunkt von annähernd 70 Punkten Anfang des Jahres 2009.

Die deutsche Wirtschaft ist und bleibt der entscheidende Motor in der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Euroraums. Das zuvor nur auf 0,1% berechnete Quartalsweise BIP-Wachstum im zweiten Quartal dieses Jahres wurde auf 0,3% revidiert. Zudem bleibt die deutsche Wirtschaft auf Wachstumskurs. Preis-, saison- und kalenderbereinigt stieg das BIP im dritten Quartal 2011 um 0,5%.⁷

Deutschland gilt aktuell auch als hybrider Motor, denn neben der weithin bekannten Exportstärke tragen insbesondere die gestiegenen Konsumausgaben zu positiven Impulsen aus dem Inland bei. Da sich Exporte und Importe in etwa die Waage hielten, trug der Außenhandel trotz expansiven Anstiegs nur unwesentlich zum Wirtschaftswachstum im dritten Quartal 2011 bei.⁸

Diese Dynamik spiegelt sich in der Stimmung der Unternehmen und privaten Haushalten wider, die mit aktuell 104,1 Punkten unverändert prägnant über dem Niveau der anderen Euroraummitglieder verbleibt. In keinem anderen Land der Europäischen Union wird die Lage so positiv eingeschätzt.⁹

Ein signifikantes Ansteigen der Inflation ist 2012 laut Rabobank und Consensus Prognosen in der Eurozone nicht gegeben – es bleibt derweil abzuwarten, ob die aktuelle Leitzinssenkung der EZB einen inflationssteigernden Effekt haben wird.

Mittelfristprognosen von Consensus Economics und Rabobank für die Eurozone fassen wir kurz in Tabelle 1 zusammen (alle Angaben¹⁰ in %):

Tabelle 1

		2010	2011	2012
Rabobank¹¹	BIP	1,7	1,5	0,9
	VPI	1,6	2,6	1,3
	AL-Quote	10,1	10,0	9,8
Consensus¹²	BIP	1,7	1,6	0,6
	VPI	1,6	2,6	1,8
	AL-Quote	10,1	10,0	10,1

¹ Ministero dell'Economia e delle Finanze November 2011

² European Financial Stability Facility

³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln – Hysterie über Italiens Schuldzinsen ist übertrieben, November 2011

⁴ Eurostat November 2011 – Press release 165/2011

⁵ EZB 03. November 2011 – Geldpolitische Beschlüsse

⁶ Europäische Kommission, Business and Consumer Survey Results, October 2011

⁷ Statistisches Bundesamt Deutschland November 2011 – Pressemitteilung Nr. 421

⁸ Statistisches Bundesamt Deutschland November 2011 – Pressemitteilung Nr. 421

⁹ Europäische Kommission, Business and Consumer Survey Results, October 2011

¹⁰ BIP Bruttoinlandsprodukt, VPI Verbraucherpreisindex, AL Arbeitslosen

¹¹ Rabobank Research 2011

¹² Consensus Economics, Consensus Forecast October 2011

Immobilieninvestmentmärkte

Das Marktumfeld der Assetklasse Offener Immobilien-Publikumsfonds war in den Jahren 2010 und 2011 von einer fortgesetzten Unsicherheit geprägt. Einige Fonds haben die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt, einstweilen den Fonds wieder „geöffnet“ und zum Teil erneut wieder „geschlossen“. So blieb für einen Exit der Investoren nur der Umweg über die Börse. Erste Fonds befinden sich im Auflösungsprozess und sollen liquidiert werden. Weitere Fonds sind derzeit um Liquiditätsbeschaffung bemüht, um einer etwaigen Liquidation nach 24 Monaten Schließung zu entgehen.

Demgegenüber stehen weiterhin die Fonds, die trotz der schwierigen Marktlage im Gegenwind der Finanz- und Wirtschaftskrise für ihre Investoren eine positive Rendite erwirtschaften.¹

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Fondsgesamtrendite des IPD Index für Offene Immobilienfonds (OFIX-ALL) beträgt über die letzten zehn Jahre 3,75% p. a. Für das Jahr 2010 gibt IPD die Jahresrendite mit 0,4% in diesem Segment an. Der deutliche Einbruch ist gegebenermaßen darauf zurückzuführen, dass die Rücknahme von Anteilscheinen teilweise ausgesetzt wurde. Vor allem drei Fonds – deren geordnete Auflösung angekündigt wurde – haben die Gesamtpformance heruntergezogen.

Trotz des schwierigen Marktumfelds haben sich die Offenen Immobilienfonds wieder akklimatisiert. Unter allen Investmentfonds verzeichnen Offene Immobilienfonds nicht nur mit Abstand das höchste Netto-Mittelaufkommen von EUR 876,5 Mio. zwischen Januar und September 2011, sondern auch als einzige neben Lebenszyklusfonds keinen Mittelabfluss.²

Gleichwohl des volatilen Marktumfelds wird der deutsche Immobilien-Investmentmarkt im Vergleich zu anderen Ländern als sehr positiv gesehen. Denn insbesondere stabile Preise und eine hohe Nachfrage im Wohnimmobilien-sektor reflektieren die Robustheit. Schon zu Anfang des Jahres registrierte das Trendbarometer Immobilieninvestmentmarkt Deutschland 2011, dass Wohnimmobilien auf ein hohes Investitionsinteresse stoßen.³

Die hohe Nachfrage nach Anlageobjekten in diesem Segment bleibt spürbar hoch. Dies ist einerseits auf die gestiegene Nachfrage nach der Asset Klasse Core-Wohnim-

mobilien durch institutionelle Investoren und auch Family Offices respektive HNWI⁴ zurückzuführen.

Andererseits limitiert die anhaltend niedrige Neubautätigkeit von lediglich ca. 143.000 neuen Wohneinheiten das Angebot insbesondere in prosperierenden Regionen in denen bereits gegenwärtig ein Wohnraummangel herrscht. Zusätzlich ist mehr als die Hälfte aller neuen Wohneinheiten (ca. 75.400) in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden und annähernd 27.400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind Eigentumswohnungen. So verbleiben für den klassischen Mietmarkt maximal ca. 40.000 neue Wohneinheiten, was nur 0,1% des deutschen Wohnungsbestands entspricht.⁵ Demnach bleibt die klassische Bestandsimmobilie aufgrund hoher Nachfrage in vielerlei Regionen Deutschlands ein begehrtes Investitionsgut.

Aktuelle Renditen und Prognosen für wichtige Zinsinstrumente geben wir in Tabelle 2 wider (alle Angaben in %):⁶

Tabelle 2

	Nov. 2011	+3 M	+6 M	+12 M
EZB-Refi	1,50	1,50	1,50	1,50
3-M EURIBOR	1,56	1,47	1,48	1,52
10-J. SWAP	2,43	2,30	2,25	3,10
30-J. SWAP	2,62	2,50	2,45	3,40

Im historischen Gesamttrenditenvergleich (2000 bis 2010) von Wohnimmobilien (Benchmark hier: IPD Total Return Residential) zu Staatsanleihen und Swaps (vergleiche dazu Abbildung 1) zeigt sich eine deutliche Out-Performance, aber auch hohe Volatilität von niederländischen und französischen Wohnimmobilien bis zum Jahre 2008 und die weitest gehende Stabilität deutscher Wohnimmobilien seit 2006.

Im Zuge der Finanzkrise hat sich das Verhältnis aber umgekehrt. Lagen der französische und der niederländische Wohnimmobilienmarkt in den Jahren 2006 und 2007 in der Gesamttrendite noch sehr deutlich über Anleihen und Swaps, fielen die Renditen im Jahre 2009 auf 0,12% bzw. -2,2%.⁷ Das neuerliche Hoch der französischen Gesamttrendite in 2010 ist allein auf sehr hohe Wertsteigerungen von 6,3% zurückzuführen. Der deutsche Markt bleibt weiterhin durch seine Cashflow-Orientierung bei kleinen Wertsteigerungen stabil.

¹ IPD 2011 – Performance – Studie Offene Immobilienfonds

² BVI - Investmentstatistik zum 30. September 2011

³ Ernst & Young - Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011

⁴ HNWI – High Net Worth Individual (vermögende Privatpersonen)

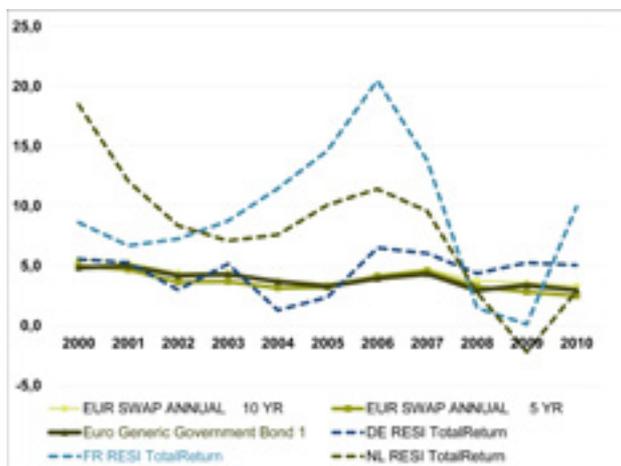
⁵ Destatis - Pressemitteilung Nr.232 vom 21.06.2011

⁶ Rabobank Monthly Outlook November 2010

⁷ IPD Multi National Index Spreadsheet 2011 – 6; Bloomberg [aufgrund von Korrekturen können sich die Gesamttrenditen (= Total Return) der Vorjahre geringfügig von älteren Publikationen unterscheiden]

Bericht der Fondsverwaltung

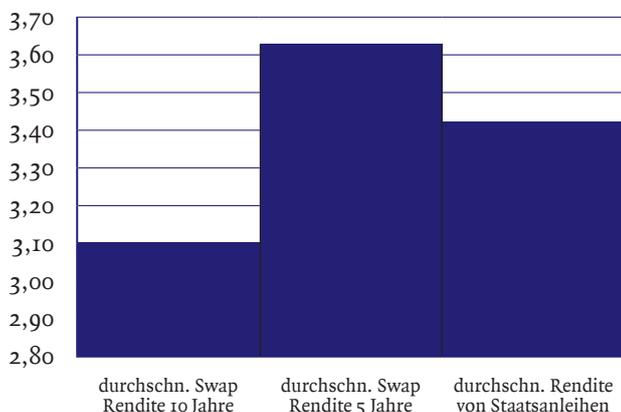
Abbildung 1



Quelle: Bloomberg

Im 10-Jahresmittel (Abbildung 2) erreichte die Gesamrendite von Wohnimmobilien über alle drei Länder gesehen ein positives Ergebnis gegenüber Swaps (3,62 Prozentpunkte Unterschied) und europäischen Staatsanleihen (3,42 Prozentpunkte).

Abbildung 2



Quelle: Bloomberg

Bei anhaltend niedrigem Refinanzierungszinssatz, stabilen Miet-Cashflows und der Annahme, dass die Wertkorrekturen in Frankreich und den Niederlanden innerhalb der letzten Jahre erfolgt sind, erwarten wir auch in den nächsten Quartalen keine signifikante Änderung in dieser Gegenüberstellung.

Immobilienmärkte

Der Effekt der Wirtschaftskrise macht sich bei der europäischen Zahl der Wohnungsfertigstellungen mit Zeitverzögerung bemerkbar. Denn im Krisenjahr 2009 lag die Zahl mit 1,9 Mio. Wohneinheiten (in den 19 unter Euroconstruct zusammenschlossenen Ländern) signifikant über den knapp 1,43 Mio. Wohneinheiten, die wohl bis Ende 2011 fertiggestellt werden. Damit ist laut Euroconstruct der Tiefpunkt erreicht. Das Niveau soll laut Prognose in den nächsten zwei Jahren stagnieren bzw. sich geringfügig erhöhen.¹

Vornehmlich in den kriselnden Staaten Spanien, Portugal, Irland und Italien schrumpfen die Neubaumärkte. Allein in Spanien werden die Wohnungsfertigstellungen von 387.100 im Jahre 2009 auf 90.000 Ende 2011 absinken. Damit wird nicht mal mehr ein Viertel der Absolutwerte von 2009 erreicht.

Wachstumsmärkte finden sich namentlich in Skandinavien – für Finnland, Norwegen und Schweden prognostiziert Euroconstruct eine Veränderung der Bauzahlen zwischen 2009 und 2013 um 42%, 38% und 56%. Zurückzuführen ist dies auf die sehr positiven Aussichten in der Bevölkerungsentwicklung, die im Besonderen die jeweilige Hauptstadtregion weiter unter enormen Nachfragedruck setzen werden.

Deutschland liegt mit ca. 2,0 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner auf dem gleichen Level wie Spanien, aber noch vor Dänemark, wo nur noch 1,8 neue Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner errichtet werden. Schweden liegt mit 3,0 Wohneinheiten nur unwesentlich unter dem Durchschnitt von 3,1 der 19 Euroconstruct Länder laut Prognose für 2011.

Die Niederlande mit 3,8 und Norwegen mit 4,1 Einheiten positionieren sich über dem Durchschnitt, liegen aber grundlegend hinter den Spitzenreitern Finnland mit 5,9 und Schweiz mit 5,5 Wohneinheiten zurück.

Ein entscheidendes Charakteristikum von Wohnmärkten ist die Differenzierung in Miet- und Eigentuzermärkte. Deutschland als der größte europäische Wohnimmobilienmarkt ist ein ausgeprägter Mietmarkt. Auch Dänemark, Frankreich und die Niederlande sind vergleichsweise große Mietnationen. Norwegen und Schweden haben mit jeweils 77% und 63% Eigentuzeranteil eher kleinere Mietmärkte. Daher ist die Beobachtung beider Segmente des Wohnmarktes von außerordentlicher Bedeutung. Eine Einzelbetrachtung der Zielländer des Bouwfonds European Residential soll darüber detaillierten Aufschluss geben.

Dänemark

Zwischen erstem Quartal 2004 und viertem Quartal 2006 befand sich Dänemark in einer Boomperiode – Eigentumswohnungen haben in diesem Zeitraum um 55,2% zugelegt. Innerhalb einer Dekade hatten sich die Preise verdreifacht. Mit der Krise 2007 wurde das rasch aufgebaute Korrekturpotenzial wieder abgebaut.

Insgesamt 12 Quartale hintereinander war der Eigentumsmarkt zwischen erstem Quartal 2007 und erstem Quartal 2010 von sinkenden Preisen auf Jahresbasis geprägt. Seit diesem Zeitpunkt steigen die Werte wieder, die sich Anfang 2010 auf gleichem Niveau befanden wie Anfang 2005.

Infolge des Preisbooms erlebte Dänemark leicht zeitversetzt einen Bauboom – so wurden 2007 insgesamt 4,22 Mio. m² Wohnfläche fertiggestellt, in 2008 noch 3,84 Mio. m² und 2009 nur noch 2,82 Mio. m².

Eine Vielzahl der Wohneinheiten war für die Privatisierung bestimmt, potenzielle Käufer haben jedoch aufgrund der Krise nur sehr schwierig Zugang zur Finanzierung bekommen, weshalb die Marktliquidität spürbar zurückging. Zudem wurden in Dänemark Immobiliengeschäfte vielfach durch kleinere Regionalbanken finanziert und teils lediglich über sekundäre Sicherheiten respektive nachrangige Hypotheken abgesichert, so dass im Laufe der Finanzkrise und den daraus resultierenden Insolvenzen kleinerer Banken auch die von diesen abhängigen Immobilienunternehmen in Schieflage gerieten.¹ Objekte, die für die Privatisierung bestimmt waren, standen leer und wurden der Vermietung zugeführt. Durch den vor allem in der Hauptstadt hohen Nachfragedruck wurden diese Objekte in kürzester Zeit vermietet. Verschiedene solcher qualitativ hochwertigen Objekte finden aufgrund der Schieflage den Weg, vorbei an der ursprünglichen Privatisierungsbestimmung, in den Investitions- bzw. Vermietungsmarkt.

Deutschland

Der Wohnimmobilienmarkt hat die rasante Preisentwicklung, wie sie sich in Europa in den letzten Jahren herauskristallisiert hat, nicht durchlaufen. Aufgrund des starken Mietmarkts und der Erschwinglichkeit von Miete gegenüber Eigentum ergibt sich eine Positivauslese für kreditwürdige Wohneigentümer, denn Vollfinanzierung ist in Deutschland eher unüblich. Gebräuchlich ist typischerweise ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20%. So ist eine hohe Sicherheit für die Bedienung der Kredite gegeben. Die geringe Volatilität des Marktes schlägt sich darin nieder, dass die Hauspreise trotz europäischer Zinskrise keine exorbitanten Abschläge zu verzeichnen hatten. Laut Hypoport HPX Gesamtindex ist Eigentum im Oktober mit einem Indexwert von 104,2 etwas teurer als im Basismonat August

2005. Zwischen Oktober 2010 und Juli 2011 blieb der Index sogar fast starr im Bereich des Basiswertes von 100.²

Gegenüber dem Vorjahr zeigt sich ein Anstieg der inserierten Mietpreise. Deutschlandweit veränderten sich die Mietpreise um 1,5% gegenüber dem dritten Quartal 2010. Der bundesweite Trend verteilt sich aber ungleichmäßig, denn in Städten mit Wohnungsengpass, wie beispielsweise Bonn, Hamburg, Karlsruhe, Mainz und München kletterten die Mieten um bis zu 3,1%, in allen weiteren kreisfreien Städten verdeutlichen sich Mietpreise mit 2,4% über dem Vorjahresquartal. Ein kleinerer Preisanstieg von 0,8% hat sich in den Landkreisen ergeben.³

Frankreich

In Frankreich scheint sich die Preiskurve für Eigentumswohnungen („Appartements“) 2011 wieder erholt zu haben. Mit einem Indexwert von 226,4 liegen die Preise im dritten Quartal 2011 deutlich über dem Wert von 219,1 des zweiten Quartals 2008, als sich ein kurzer Negativtrend eingestellt. Dieser scheint überstanden zu sein, da sich im fünften Quartal in Folge die Preise gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich erhöht haben. Derzeit liegt der Index 8,5% höher, als im dritten Quartal 2010.⁴

Ähnlich wie in Deutschland verteilt sich die Mietpreisentwicklung heterogen. Von den zwölf einwohnerstärksten Städten des Landes stechen insbesondere Lyon und Lille mit Mietpreisstärkungen von 5,9% und 5,0% in 2010 hervor. Städte wie Marseille, Bordeaux und Montpellier liegen trotz Abstand weiterhin bei hohen Werten von 2,9% bis 3,2%. Negative Trends registrierten einzig Toulouse und Grenoble mit -2,2% und -1,3%.⁵

Niederlande

In den Niederlanden zog der durchschnittliche Angebotspreis je m² mit 0,9% für Wohneigentum im Vergleich zum dritten Vorjahresquartal leicht an. Gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum war sowohl bei den Einfamilienhäusern (+1,0%) als auch bei den Eigentumswohnungen (+0,4%) ein Anstieg zu verzeichnen. Betrachtet man die Angebotspreise von Bestandswohnungen auf regionaler Ebene, so blieben sie in den Provinzen Zeeland (0,0%) und Groningen (-0,2%) stabil. In den Provinzen Utrecht (-3,8%) und Flevoland (-3,9%) ging der Angebotspreis am stärksten zurück.⁶

Zurückzuführen ist dies darauf, dass trotz einer Vielzahl an Wohnungen, die zu einem niedrigen Preis angeboten wurden, sich Wohnungen im höheren Preissegment besser verkauften. Dadurch lag der durchschnittliche Verkaufspreis höher als im Vorquartal.

¹ Immobilienzeitung 40/2009

² HPX hedonic Hauspreisindex - Gesamtindex – Oktober 2011

³ Empirica Mietpreis-Ranking III/2011

⁴ FNAIM – Indice FNAIM des Prix de L'Immobilier Ancien,

⁵ Clameur -

⁶ Huizenzoeker, 2011

Bericht der Fondsverwaltung

Die Regierung hofft dem Wohnungsmarkt einen starken Impuls zu geben, indem sie die Grunderwerbsteuer für die Dauer von gut einem Jahr von 6% auf 2% senkt. Gleichzeitig soll es Mietern erleichtert werden, ihre Wohnung von der Wohnungsgenossenschaft (Woningcorporatie) zu kaufen.

Die Mieten für Wohnungen im nicht mietpreisgebundenen Sektor blieben gegenüber dem ersten Quartal 2011 nahezu unverändert.¹ Infolge der Wirtschaftskrise waren die Mieten im Jahr 2009 um ca. 15% zurückgegangen. Der größten niederländischen Mietwohnungsplattform Pararius zufolge zeichnet sich noch keine flächendeckende Erholung ab; das Bild bleibt vielmehr uneinheitlich. In Amsterdam und Den Haag zogen die Mieten leicht an, während sie in Rotterdam und Utrecht leicht sanken.

Der niederländische Wohnungsmarkt befindet sich in einer langen Erholungsphase. Der Erschwinglichkeitsindex weist darauf hin, dass die Miete einer Wohnung zurzeit günstiger ist als der Kauf.

Norwegen

Auf nationaler Ebene sind die Eigentumspreise zwar im direkten Quartalsvergleich seit Mitte 2011 lediglich um 0,3% gestiegen, jedoch gegenüber dem dritten Quartal 2010 um insgesamt 8,3%. In den größten Städten des Landes (Oslo, Stavanger, Bergen und Trondheim) zeigt sich sogar ein Wachstum zwischen 8,8% bis 10,0%. Während frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser um -0,7% verloren, konnten Reihenhäuser mit 0,8% leicht und Eigentumswohnungen mit 2,6% deutlich zulegen. Nach den beträchtlichen Steigerungen im Gesamtjahr 2010, von zum Beispiel 7,8% bei Eigentumswohnungen, hat sich der Markt demnach wieder einem normalen Wachstum angeglichen.²

Im Vergleich des zweiten und dritten Quartals 2011 stiegen die Mieten in nahezu allen Großstädten an. In Oslo, sowie zusammengefasst in Bergen, Trondheim, Stavanger und Tromsø ließen sich 0,5% höhere Mieten realisieren. Für Oslo verdeutlicht sich das Wachstum gegenüber dem Vorjahresquartal um 8,6%, in den weiteren angesprochenen Großstädten um 10,1%.³

Schweden

Das Land verzeichnet derzeit flächendeckend gesehen keinen Preisanstieg: Der Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt im Dreimonatszeitraum Juli 2011 bis September 2011 im gesamten Land unverändert gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dieses Nullsummenspiel ergibt sich aus der großen regionalen Differenzierung. Stockholm

konnte ein Plus von ca. 5,0% gegenüber dem dritten Quartal 2010 erzielen. Ähnlich positiv ergibt sich das Bild für Stockholms Nachbargemeinden Järfälla mit ca. 3,0% und Nacka mit ca. 4,0%. Mit einem Rückgang um ca. -6,0% und -5,0% bilden unter anderem die Mittelstädte Karlstad und Sundsvall das gegenteilige Bild der Preisentwicklung.⁴

Die Mietpreise sind bis Oktober 2011 im Durchschnitt um 2,4% gestiegen. Im Vorjahr fiel die Steigerung mit 1,6% moderater aus. Zum ersten Mal seit den frühen 90er Jahren haben kommunale Wohnungsunternehmen eine höhere Mietsteigerung umgesetzt, als die privaten/gewerblichen Vermieter. Obwohl üblicherweise beide Gruppen in etwa im Gleichschritt erhöhen respektive private/gewerbliche Vermieter eine höhere Mietsteigerung durchsetzen, stehen den öffentlichen Mietsteigerungen von 2,6% leicht niedrigere Steigerungen von 2,3% gegenüber.⁵

Im Großraum Stockholm zogen die Mieten um 2,6% an, im Großraum Göteborg um 2,0%. Dies ist das vierte Jahr in Folge in dem die Mietpreise in Stockholm stärker steigen, als in Göteborg.

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%)

Zusätzlich kann der Fonds bis zu 10% des Fondsvermögens in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums sowie der Schweiz investieren.

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

Deutschland (76,3%)
Schweden (12,8%)
Norwegen (2,6%)
Frankreich (8,3%).

Die Präferenz für Märkte mit hohen Cashflow Renditen über Märkte mit Wertsteigerung führten zu einer taktischen Überallokation in Deutschland und Skandinavien in den ersten Jahren des Fonds.

¹ Pararius, 2011

² Statistisk Sentralbyrå: Boligprisindeksen 3. Kvartal 2011

³ Statistisk Sentralbyrå: Leiemarkedsundersøkelsen, 3. kvartal 2010

⁴ SCB – Statistiska Centralbyrån: Småhusbarometern t.o.m. oktober 2011

⁵ SCB – Statistiska Centralbyrån: Leiemarkedsundersøkelsen, 3. Kvartal 2011

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 (41,3%)
 Finanzdienstleistungsregionen (35,1%)
 Regierungs- und Verwaltungsstandorte (8,8%)
 Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (12,3%)
 Diverse Branchen und Tourismus (2,5%).

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 87,1%
 Studentenwohnungen 12,9%

Eine Überprüfung der Investmentstrategie ist nach Ablauf der ersten drei Geschäftsjahre planmäßig für den kommenden Anlageausschuss in Dezember 2011 vorgesehen.

Entwicklung zur Hälfte des Geschäftsjahres

Das Fondsvermögen ist in den letzten sechs Monaten auf 301 Mio. EUR angewachsen, was einem Immobilienvermögen von 376 Mio. EUR entspricht. Somit ist der Fonds auch in diesem Halbjahr erneut dem Markttrend entgegen weiter angewachsen.

Der Fonds arbeitet wieder mit einer Warteliste für Investments ab 5 Mio. EUR. Zielsetzung ist es mit diesem Instrument die Liquidität um die 10-15% Zielquote zu stabilisie-

ren und somit die Performance aufrecht zu erhalten.

In Abstimmung mit dem Anlageausschuss hat Bouwfonds seinen Anteil als „Seed Investor“ auf 5% erhalten. Bouwfonds wird auch in dem kommenden Geschäftshalbjahr seine Position mit den Fondsanlegern abstimmen und voraussichtlich auf 5% halten.

Performance und Liquidität

Wir schließen das Geschäftshalbjahr ab mit einer Gesamttrendite (gemäß BVI-Methode) von 3,6%. Hiermit haben wir wie bereits vor sechs Monaten angekündigt eine deutliche Performancesteigerung realisiert. Die Performance des Fonds über ein Jahr liegt damit aktuell bei 5,3% und der BER ist somit eine der best performenden Offenen Immobilienfonds sowohl in diesem Jahr als auch seit Auflage. Wichtig ist auch, dass sich die Performance des BER entsprechend dem Budget entwickelt hat, wie in Tabelle 3 angegeben:

Tabelle 3:
 Performance / 1. Mai 2011 – 31. Oktober 2011 (nach BVI)

	Aktuell	Budget	Abweichung
Direkte Rendite	1,6%	1,7%	-0,1%
Indirekte Rendite	2,0%	1,9%	0,1%
Totale Rendite/ Gesamttrendite	3,6%	3,6%	0,0%

Direkte Rendite

Der Unterschied in der direkten Rendite resultiert hauptsächlich aus höheren Instandhaltungskosten (0,1 Mio. EUR) sowie höheren Finanzierungskosten (0,4 Mio. EUR) als ursprünglich prognostiziert. Die Finanzierungskosten sind aufgrund von Bankprovisionen, welche bei Neufinanzierungen anfallen, höher.

Indirekte Rendite

Die höhere indirekte Rendite resultiert aus einem höheren Immobilienbewertungsergebnis und nicht aktivierten CAPEX Maßnahmen als ursprünglich budgetiert.

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag ein norwegisches und fünf schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 36 Mio. EUR

Bericht der Fondsverwaltung

(80 Mio. NOK, 254 Mio. SEK) abgeschlossen. Weitere Informationen hierzu finden sie im Kapitel „Bestand der Liquidität“.

Neuakquisitionen

Das Portfolio wurde im ersten Halbjahr mit einer Akquisition in Stuttgart um 173 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei 23,3 Mio. EUR (Verkehrswert). Darüber hinaus wurden die Vorbereitungen für den Einstieg in die Zielländer Niederlande und Dänemark getroffen, um im zweiten Halbjahr erste Ankäufe realisieren zu können.

Stuttgart

Mit dem Erwerb der ersten Liegenschaft in Stuttgart (173 Wohnungen mit 404 Zimmern und zwei Gewerbeeinheiten) bauen wir das Nischenprodukt Studentenwohnen auf drei Standorte (Toulouse, Marburg) mit einem Volumen von nunmehr 48,4 Mio. EUR (Verkehrswert) aus. Die Akquisition eines neu errichteten Gebäudes (Baujahr 2011) an einem der begehrtesten deutschen Investitionsstandorte in einem stark angespannten Wohnungsmarkt ist grundsätzlich sehr attraktiv. Die in den nächsten Jahren ansteigenden Studentenzahlen werden den Druck auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt weiter erhöhen, was ein entsprechendes Mietsteigerungspotential verspricht.

Überblick Bestandsportfolio

Leerstandssituation

Die Leerstandsquote im gesamten Portfolio betrug zum 31.10.2011 3,1%. Diese wurde hauptsächlich beeinflusst durch die Leerstandentwicklung des Studentenwohnheims in Toulouse - Labège. Erwartungsgemäß ist es hier, während der semesterfreien Zeit, im Sommer 2011 zu einem erhöhten Abzug der Studenten gekommen. Durch intensive Anwerbung an umliegende Hochschulen und Universitäten, Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus als auch die Durchführung diverser gestalterischer Maßnahmen konnte die Anlage wieder an Attraktivität gewinnen. Zum Semesteranfang im Oktober 2011 war die Anlage bis auf wenige Einheiten wieder voll vermietet. Wir erwarten, dass die Anlage im Sommer 2012 einen geringeren Leerlaufverzeichnen wird, da viele Studenten ihr Zimmer auf Grund der gesteigerten Attraktivität der Anlage behalten werden.

Ende Oktober 2011 war der Umbau der seit längerer Zeit leerstehenden Einheit im dem Objekt in Kiel fertiggestellt, so dass die Mieter erwartungsgemäß zum 1.11.2011 einzie-

hen konnten. Auch dieses Objekt ist nun wieder voll vermietet.

Entwicklung der Bestandsobjekte

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2011 bis 2012 war gekennzeichnet durch die Abwicklung der zum Kalenderjahresanfang übernommenen Objekte (Nürnberg, Erlangen, Hamburg Eimsbüttel, München-Riem, Montpellier, Stockholm-Järfalla und Stockholm-Täby).

Auch stand die Durchführung verschiedener bei Ankauf geplanter Kapitalaufwendungen im Fokus. Besonders sind hierbei die Investitionen in Toulouse-Labège als auch die energetischen Sanierungen der Objekte Schwedlerstr. 27-43/Noetherstr. 63-69 in Erlangen (Portfolio Erlangen III) zu betrachten.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden im Allgemeinen von den Mietern sehr begrüßt, so dass es auch bei der notwendigen Zustimmung der Modernisierungsumlage zu keinen großen Widersprüchen gekommen ist. In Toulouse konnte außerdem durch die Zusammenlegung verschiedener Einheiten eine große Nachfrage im Markt abgeschöpft werden.

Eine weitere geplante Modernisierungsmaßnahme in dem Objekt Am Weinberg 15 a-c, Hamburg Harburg (HH Am Weinberg III) musste wegen einer entstandenen Unzuverlässigkeit eines Baudienstleisters auf Frühling 2012 verschoben werden. Auch hier haben alle Mieter die Maßnahme begrüßt und der Modernisierungsumlage bereits zugestimmt. Bis zum Geschäftsjahresende werden ca. 90% der bei Ankauf identifizierten Kapitalaufwendungen in Anspruch genommen. Diese Investitionen werden dann im Nachfolgejahr vor allem in einer Steigerung der direkten Rendite zu sehen sein.

Betrachtet man das Portfolio in den Klassifizierungen Gesamtrenditestark (stars), Direktrenditestark (cow), Optimierungsfähig (Fragezeichen), und Renditeschwach (dogs) so stellen wir fest, dass es im Vergleich zum Ausgangsbudget zu einer Verschiebung der gesamtrenditestarken Objekte zu direktrenditestark und optimierungsfähig gegeben hat. Dieses wird durch die Vielfalt der Kapitalaufwendungen erklärt, welche nur beschränkt durch Rückstellungen gedeckt sind. Somit steht die indirekte Rendite temporär unter Druck. Wir erwarten jedoch, dass sich diese Situation zum Jahresende bereits in Richtung des ursprünglichen Budgets angepasst hat.

Des Weiteren erwarten wir, dass sich die indirekte Rendite nach Abschluss der Maßnahmen und auf Grund der im Nachfolgejahr anfallenden Bewertungsergebnisse wieder erholen wird. Wie oben erwähnt, hat diese Entwicklung

aber nahezu keinen Einfluss auf die Gesamrendite. Im Portfolio sind nach wie vor keine renditeschwachen Objekte zu verzeichnen.

Bei der Risikobetrachtung der Objekte sind zu 50% regionale Bedingungen und zu 50% Objektmerkmale eingeflossen. Bei der Definition der Objektmerkmale sind unter anderem Verkaufbarkeit, Forderungsstand, Restnutzungsdauer und Mikrolage berücksichtigt worden. In der Betrachtung der einzelnen Risikoprofile hat sich ergeben, dass nahezu alle Objekte ein effizientes Verhältnis von Risiko zu Rendite haben. Einige Objekte mit einem in Relation zum Portfoliodurchschnitt höherem relativen Risiko (Frankreich) verzeichnen eine bis zum Jahresende zu niedrige Rendite. Diese geringe Renditeentwicklung ist aber auf die hohe einmalige Summe der Kapitalaufwendungen zurückzuführen. Wir erwarten, dass sich das Risikoprofil dieser Objekte im nachfolgenden Geschäftsjahr positiv entwickelt.

Bis Ende Juni 2012 wird die Risiko und Rendite Analyse weiter in einer vollständigen Buy-Hold-Sell Analyse des Portfolios ausgebaut. Diese Analyse wird dann nach quartalsweiser Aktualisierung die Ausgangsbasis für die Investitionsstrategie des Bestandportfolios bilden.

Die französischen Investitionen wurden im Juni 2011 in einer Luxemburger Holdinggesellschaft BERF Luxco I S.à.r.L. eingebracht, hierdurch kann besonders bei Verkauf nach Ablauf der Anlaufzeit von den günstigen Besteuerungsabkommen zwischen Luxemburg und Frankreich profitiert werden. Die geplanten Investitionen in Dänemark werden voraussichtlich auch in der Holding BERF Luxco I S.à.r.L. strukturiert.

Das Portfolio hat sich in der ersten Jahreshälfte stabil und gemäß Erwartung entwickelt. Einige für die nachhaltige Qualität der Objekte notwendige Investitionsaufwendungen sind umgesetzt worden, weitere sind gemäß Budget für die zweite Jahreshälfte geplant. Im Fonds sind Maßnahmen getroffen, die eine steuerlich optimierte Investitionsstruktur ermöglichen und den Rahmen für weitere ausländische Investitionen bilden. Das Risikoprofil der Objekte ist im Verhältnis zur Renditeerwartung und unter Betrachtung der geplanten Kapitalaufwendungen weiterhin positiv.

Nachhaltigkeit

Die BER Sustainability Policy konnte im Fond weiter implementiert werden. In diesem Zusammenhang konnte auch die Nachhaltigkeit des Portfolios durch verschiedene Maßnahmen und Zukäufe verbessert werden.

Der Ankauf des Objektes in Stuttgart-Vaihingen, die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes der energetischen Modernisierung in Erlangen und die Reduktion des Heizverbrauches in Stockholm sind bereits umgesetzt, während die Maßnahmen in Toulouse sich zur Zeit in der Realisierungsphase und das Projekt in Hamburg-Harburg in der Planung und Vorbereitung befinden.

Mit dem Studentenwohnheim in Stuttgart-Vaihingen wurde schon aufgrund des Umstandes, dass es sich um einen Neubau handelt, eine Immobilie erworben, die Nachhaltigkeitskriterien in exzellenter Weise erfüllt. Nicht nur die ambitionierten Energieeinsparziele der aktuellen gesetzlichen Regelungen mussten eingehalten werden, sondern mit dem Blockheizkraftwerk werden die Gebäude äußerst umweltfreundlich mit Heizenergie versorgt.

Die Gebäude in der Schwedter und Noeterstraße in Erlangen werden in zwei Bauabschnitten energetisch modernisiert. Neben der Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäudehüllen ist damit natürlich auch der Erhalt der bestehenden Bausubstanz nachhaltig.

Das Objekt Järinge Stockholm ist in der Ankaufphase durch einen erhöhten Energieverbrauch aufgefallen. Der Verwalter hat vor Ort weitere Untersuchungen vorgenommen und wird durch gezielte Maßnahmen, wie z. B. dem Reduzieren der Heizleistung im Keller, den Energieverbrauch senken.

In Toulouse sind neben den allgemeinen Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit auch Bearbeitungen der Außenanlagen in der Umsetzung. Gemäß dem Entwurf des Garten- und Landschaftsarchitekten werden die öden und versiegelten Parkplatzflächen teilweise renaturiert oder der Nutzung als Sportplatz und Terrassen zugeführt. Dies führt zur Reduktion der versiegelten Flächen und zur Erhöhung der Biodiversität.

Bei dem Projekt in Hamburg-Harburg Am Weinberg 15 a-c handelt es sich um eine umfangreiche Modernisierung. Neben der Montage eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) und dem Austausch der bauzeitlichen Heizung gegen ein modernes energieeffizientes Gerät, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Dachaufstockung erhöht.

Zur Bewertung der Immobilien und der Maßnahmen wurde das niederländische GPR-System an die deutschen Anforderungen angepasst. In Folge des ersten Pilotprojektes wurden nunmehr auch die Objekte in Stuttgart-Vaihingen und Hamburg-Harburg in das System eingegeben. Die internetbasierte Software gestattet auch einen Vorher-Nachher

Bericht der Fondsverwaltung

Vergleich von Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Für Hamburg-Harburg zeigt sich, wenig überraschend, eine enorme Verbesserung der energetischen Qualität, aber auch eine Honorierung der ressourcenschonenden Nachverdichtung und der Beseitigung von asbesthaltigen Bauelementen.

Nach Umsetzung der oben beschriebenen Projekte und deren Nachhaltigkeitsbewertung soll im nächsten Schritt deren Auswirkung auf die Wertentwicklung betrachtet werden.

Personal und Organisation

In den letzten sechs Monaten des Geschäftsjahres gab es bei Bouwfonds zwei personelle Änderungen: Gökhan Aydinli, Head of Research Germany, hat Bouwfonds REIM verlassen. Nassim Resania, hat das Asset Management Team in Berlin als Junior Asset Manager verstärkt.

Ausblick

Das Fondsmanagement erwartet ein weiteres Wachstum des Brutto Fondsvermögens trotz Finanzkrise und gesetzlichen Änderungen in 2012 in Höhe von 100-200 Mio. EUR

für das Kalenderjahr 2012. Als Folge des Inkrafttretens der neuen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Anlageverordnung, die die Lebensversicherungen betrifft, führt zu der Annahme des Fondsmanagements, dass grundsätzlich etwa 30% weniger Kapitalzuflüsse in den kommenden Jahren zu erwarten sind. Dies führt auch dazu, dass für den Fonds eine neue Zielgröße von 750-1.000 Mio. EUR festgelegt wurde, ursprünglich waren 1.000-1.500 Mio. EUR (vor der Lehman Krise) geplant. Somit ist die Zielgröße des Fondsvolumens ebenfalls um 30% gesunken.

Wir werden Anfang 2012 mit der Umstellung des Fonds nach neuem Investmentrecht beginnen und erwarten die Umsetzung im dritten Quartal 2012 abgeschlossen zu haben.

Die Märkte, in denen der Bouwfonds European Residential investiert ist, gehören weiterhin zu den stärksten Wohnungsmärkten in den Core Ländern Europas. Das Portfolio verzeichnet darüber hinaus eine Vermietungsquote von etwa 97%. Demzufolge gehen wir in unserem Ausblick für das Geschäftsjahr davon aus, eine Gesamtperformance von 4,7 bis 5,7% nach BVI zu erreichen.

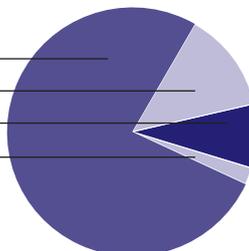
Xavier Jongen
(delegierter Portfolio Manager)

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert¹)

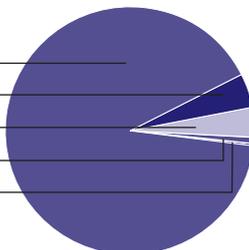
Deutschland	76,0%
Schweden	12,9%
Frankreich	8,4%
Norwegen	2,7%



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

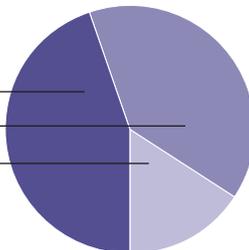
Wohnen	90,6%
Gewerbe	4,6%
Stellplätze	3,7%
Büro	0,9%
Andere	0,2%



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert¹)

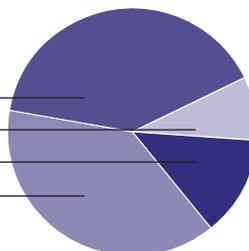
0 ≤ 10 Mio	EUR	39,5%
10 ≤ 25 Mio.	EUR	44,8%
25 ≤ 50 Mio.	EUR	15,7%



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

≤ 5 Jahre	40,2%
5 ≤ 10 Jahre	8,3%
10 ≤ 20 Jahre	13,0%
> 20 Jahre	38,5%



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

Bericht der Fondsverwaltung

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	72.690	19,6	41.728	11,3
NOK	0	0,0	0	0,0
SEK	0	0,0	18.185	4,9
GESAMT	72.690	19,6	59.913	16,2

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	1.432	0,5
SEK	3.210	1,1
GESAMT	4.642	1,5

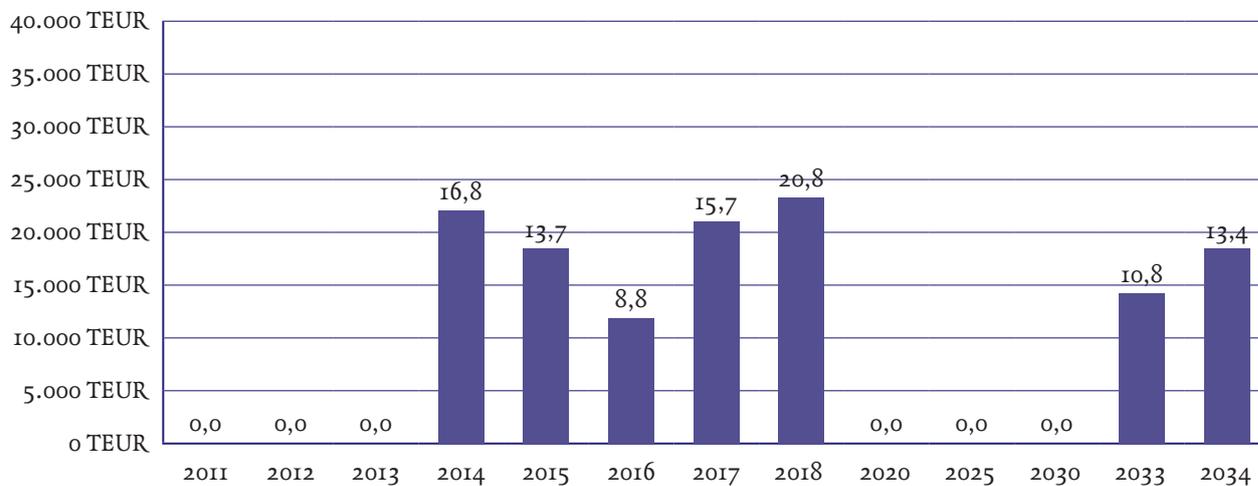
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	39.915	30,1
1-2 Jahre	0	0,0
2-5 Jahre	18.185	13,7
5-10 Jahre	42.405	32,0
über 10 Jahre	32.098	24,2
GESAMT	132.603	100,0

Bericht der Fondsverwaltung

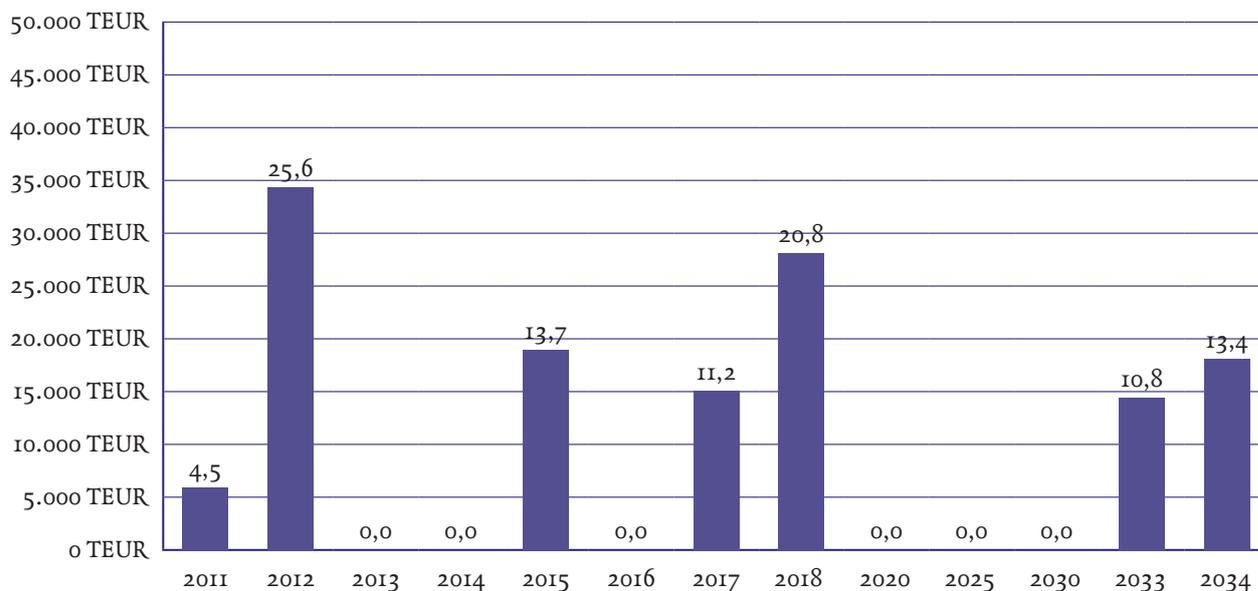
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 132.603 TEUR

Bericht der Fondsverwaltung

Die Kapitalanlagegesellschaft

Personal und Organisation

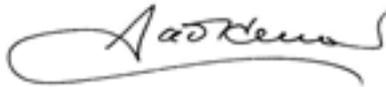
Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im Dezember 2011

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	FR indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	3,9	3,9	0,0	1,7	7,5	15,8	6,4	4,9
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	89,8	89,8	93,5	98,3	92,5	82,2	90,7	90,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,5	4,5	6,5	0,0	0,0	1,6	2,7	3,8
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,2
Leerstand Büro	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,3	1,3	0,4	15,2	2,0	0,0	4,2	2,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	0,1	0,0	0,0	0,3	0,1	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,8	97,8	99,5	84,8	98,0	99,7	95,7	96,9

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

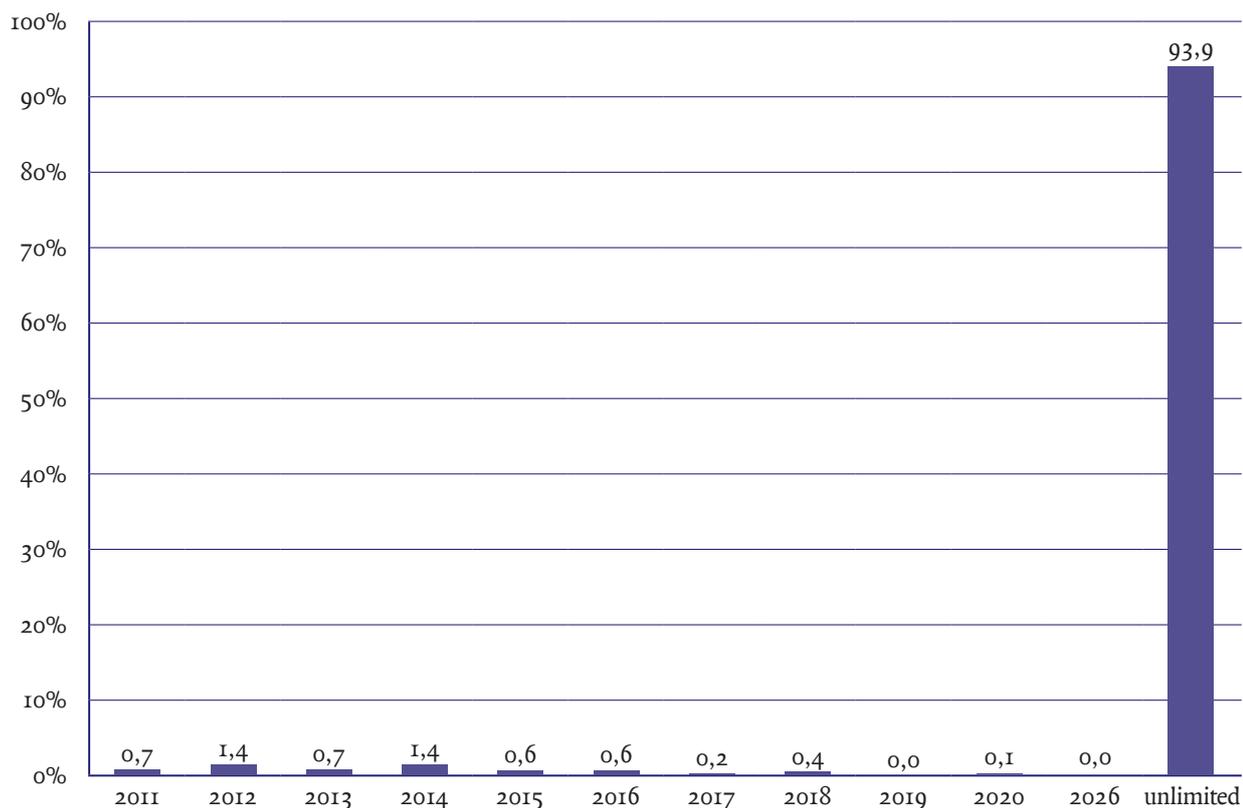
Übersicht Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraum-

und Stellplatzmietverträge in der Spalte unbefristet aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2011 bis 2020 und 2026.



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



Marktstraße, Laatzen-Mitte, Foto: Werner Popp

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2011

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	198.131.925,00	65,80
2. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.210.000,00	9,04
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	225.341.925,00	74,84
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(25.371.788,07)	59.443.537,73	19,74
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(25.371.788,07)	59.443.537,73	19,74
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.030.966,36)	44.303.520,56	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(1.030.966,36)	44.303.520,56	14,71
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.407.830,41	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(15.858.423,72)	31.233.423,72	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(49.951,25)	263.123,96	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.011.120,50 3.622.570,83	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(47.567,99)	6.535.664,54	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(15.955.942,96)	56.073.733,96	18,62
Summe I.–IV (davon in Fremdwährung)	(42.358.697,39)	385.162.717,25	127,92

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)	72.690.000,00	24,14
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(23.229,75)	1.891.240,14	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.866.259,53	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(1.606.704,82)	2.480.491,35	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(1.629.934,57)	83.927.991,02	27,87
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	141.793,85	0,05
Summe V.–VI. (davon in Fremdwährung)	(1.629.934,57)	84.069.784,87	27,92
VII. Fondsvermögen		301.092.932,38	100,00
Anteilwert (EUR)		10,57	
Umlaufende Anteile (Stück)		28.489.450	

Devisenkurse per 28.10.2011

Norwegische Krone 1 Euro = 7,67870 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 9,01382 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 28.10.2011 in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2011 beträgt das Fondsvermögen 301.093 TEUR. Dies entspricht bei 28.489.450 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,57 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 2.282.624 Anteile ausgegeben und 621.285 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 17.058 TEUR¹.

24 direkt gehaltene Objekte und 17 indirekt über 17 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.10.2011 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 225.342 TEUR. Es setzt sich aus 20 Wohnimmobilien und vier gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Geschäftsjahr wurde eine Immobilie in Stuttgart erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 17 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, norwegischen und luxemburgischen Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 44.304 TEUR (Stand 30.4.2011: 36.086 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 44.304 TEUR sind 15.055 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 6.866 TEUR und für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.891 TEUR reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 6.408 TEUR gegenüber. Bauver-

pflichtungen, 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 56.074 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (6.408 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 5.889 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 519 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (31.233 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 263 TEUR resultieren aus Bankzinsen (150 TEUR) sowie den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (63 TEUR), die norwegische Immobilien-Gesellschaft (27 TEUR) und die schwedischen Immobilien-Gesellschaften (23 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.011 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 3.623 TEUR. Im Berichtsjahr ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 585 TEUR. Auf eine Angabe in Fremdwährung wird verzichtet, da die Anschaffungsnebenkosten im Zeitpunkt der Entstehung in EUR umgerechnet und in EUR auf die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

In den anderen Forderungen (6.536 TEUR) sind unter anderem neutralisierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (6.026 TEUR), Vorauszahlungen für noch nicht realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften (300 TEUR), vorausbezahlte Erbpachtzahlungen (40 TEUR), USt-Forderungen gegenüber der KAG (19 TEUR), neutralisierte Nebenkosten aus dem Verkauf von Liegenschaften (11 TEUR), Forderungen aus Devisenkursabsicherungsgeschäften (10 TEUR) sowie sonstige übrige Forderungen (130 TEUR) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 83.928 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen i. H. v. 72.690 TEUR zur Finanzierung der Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Mannheim, Meerbusch, Stuttgart und Berlin ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.891 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Erlangen mit 1.094 TEUR, in Hannover-Bemerode mit 111 TEUR und in München mit 100 TEUR, sowie der Beteiligungen in München Riem mit 421 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 6.866 TEUR werden mit 6.311 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.480 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der

Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 1.607 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 258 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 178 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 22 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 235 TEUR. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 175 TEUR für bezahlte Kaufpreistraten der Objekte, deren Nutzen-Lasten-Wechsel im laufenden Geschäftsjahr erfolgen wird sowie 5 TEUR aus offenen Rechnungen.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen in Höhe von 142 TEUR gebildet, davon für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 62 TEUR sowie für Instandhaltung in Höhe von 80 TEUR.



Ernstthaldestraße, Stuttgart

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil I: 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 52,1 G/H 32,5 W 4,0 K
2	 Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main Voltastraße 63-65	W	1,2 G/H 92,1 W 6,7 K
3	 Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben Burgerfeld	W	95,8 W 4,2 K
4	 Wilstorf DE – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2A-II, Schneverdingerweg 1, 3	W, E	99,2 W 0,6 K 0,2 S
5	 Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	92,9 W 6,4 K 0,7 S
6	 Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	W	8,5 G/H 87,9 W 3,6 K
7	 Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	93,2 W 6,6 K 0,2 S
8	 Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	94,4 W 5,6 K
9	 Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	95,1 W 4,9 K

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand
der Bebauung
G/W Gemischt genutztes Grundstück
W Mietwohngrundstück
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	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2008	62	2003	3.375	1.351	1.197	A, F, PA
04/2008	77	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
02/2009	78	2008/2009	123 ⁶	-	105	E, G
11/2008	47	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	40	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	56	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	70	1997 2000-2002	15.193	-	7.813	A, G, PA
04/2010	63	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	60	1991	6.722	-	6.213	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 Sachverständigengutachten in Jahren

⁶ Von den per 30.4.2011 verbleibenden drei Reihenhäusern sind in Markt Schwaben per 31.10.2011 bereits zwei Reihenhäuser verkauft. Die ausgewiesenen Flächen betreffen die im Fonds verbleibenden Reihenhäuser.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
10		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100,0 W
11		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	94,6 W 5,4 K
12		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	95,9 W 4,1 K
13		Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	100,0 W
14		Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	100,0 W
15		John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	26,8 G/H 68,3 W 4,9 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	1,5 G/H 95,4 W 3,1 K
17		Josephsburgstr. DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	W	12,4 G/H 82,7 W 4,5 K 0,4 S

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
W	Mietwohngrundstück
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	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2010	67	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	60	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	51	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	55	1936 1994-1996	3.086	-	2.637 ⁹	A, F, PA
08/2010	55	1936 1994-1996	8.063	66 ¹⁰	5.800 ¹¹	A, F
09/2010	66	1997	1.838	1.221	4.561	F, G, PA
06/2010 ⁶ 09/2010 ⁷	55 ⁸	1961/2002 Teil 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011	19.861	-	10.621	A, G, PA
09/2010	52	1983	4.329	1.277	4.875	A, G, PA

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

² sämtliche Angaben lt. Gutachten 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 Sachverständigengutachten in Jahren

⁶ Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5a-c, 2, 11, 13, 15a-c, DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010.

⁷ Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010.

⁸ Das Objekt Am Weinberg besteht aus 7 Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 50 und 60 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre.

⁹ Gegenüber der Flächenangabe der Erstbewertung (rd. 2.550 m²) ergibt sich eine Differenz von rd. 87 m² Wohnfläche, die auf einer Aktualisierung der Flächenerhebung bzw. auf einer tlw. Neuverteilung der anteilig in den Zimmermietflächen enthaltenen Gemeinschafts-/Verkehrsflächen beruht.

¹⁰ Gegenüber der Flächenangabe der Erstbewertung (rd. 1.264 m²) ergibt sich eine Differenz von rd. 1.198 m² Gewerbefläche, die auf einer Aktualisierung der Flächenerhebung bzw. auf einer tlw. Neuverteilung der anteilig in den Zimmermietflächen enthaltenen Gemeinschafts-/Verkehrsflächen beruht.

¹¹ Gegenüber der Flächenangabe der Erstbewertung (rd. 5.811 m²) ergibt sich eine Differenz von rd. 11 m² Wohnfläche, die auf einer Aktualisierung der Flächenerhebung bzw. auf einer tlw. Neuverteilung der anteilig in den Zimmermietflächen enthaltenen Gemeinschafts-/Verkehrsflächen beruht.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
18	 Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	31,6 B 61,7 W 6,6 K 0,1 S
19	 Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	22,5 G/H 71,5 W 6,0 K
20	 DE – 91052 Erlangen, Artilleriestr. 15, 17, 40; V-d-Tann-Str. 1, 3, 5; Drausnickstr. 16,18, 52, 54 DE – 91058 Erlangen, Liegnitzer Str. 6-14 (gerade); Schwedlerstr. 27-43; Noetherstr. 63-69 DE – 91056 Erlangen, Georg-Krauß-Str. 2, 4, 6, 8; Schallershofer Str. 44, 44A, 46, 46A-B	W	95,4 W 3,4 K 1,2 S
21	 Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	94,2 W 5,8 K
22	 Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,1 W 6,7 K 0,2 S
23	 Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275	W	91,9 W 8,1 K
24	 Stuttgart DE – 70565 Stuttgart Ernstthalenstr. 43-49	W	98,0 W 2,0 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 Gemischt genutztes Grundstück
W Mietwohngrundstück
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-/Etageheizung
F Fernwärme, -kälte
G Garage
K Klimaanlage
LA Lastenaufzug
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2010	40	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.770 ⁶	4.062 ⁶	A, F, G, PA
09/2010	79	2010	1.439	328	1.628	A, F, G, PA
01/2011	39 ⁷	1960/1961/1987 ca. 1965/1983, 1994/ 1977 – 1983/1994/1997 ca. 1939/1990, 1996/1980, 2006 / ca. 1926/1927/1980 ca. 1931/1980/1996	33.739	-	25.000	A, G, PA
02/2011	76	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	55	1985	5.381	-	8.862	A, G, PA
02/2011	54	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	70	2011	7.802	841	7.990	A, E, PA

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

² sämtliche Angaben lt. Gutachten 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 Sachverständigengutachten in Jahren

⁶ Gegenüber der Erstbewertung wurde eine ehemalige Wohneinheit mit 33m² nun als Gewerbeinheit erfasst.

⁷ Das Objekt Erlangen besteht aus 6 Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 25 und 40 Jahren liegt.

Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 39 Jahre.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
25	-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: -	-	-
26	-	BERF I GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: -	-	-
27	 Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voirons, Allée des Colibris 8	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W	100,0 W
28	 Toulouse FR – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	100,0 W
29	 Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 94,85% Gesellschafterdarlehen: -	W	93,8 W 6,2 K
30	 Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 94,84% Gesellschafterdarlehen: -	W	93,2 W 6,8 K
31	-	BERF Lux I S.à.r.l. Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: -	-	-
32	 Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschafterdarlehen: 3.090 TEUR	W	11,5 G/H 88,5 W

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischt genutztes Grundstück
W Mietwohngrundstück
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 ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2010	-	-	-	-	-	-
06/2010	-	-	-	-	-	-
07/2010 ⁷	79	2010	2.428	-	2.743	A,G, PA
10/2010	49	1990 2001 2003	20.775	-	11.297	A
03/2011	76	2007	11.088	-	11.684	F, PA
03/2011	77	2008	12.239	-	14.595	F, G, PA
04/2011	-	-	-	-	-	-
04/2011	61	1992	1.121	312	2.717	F, G, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang Nutzen und Lasten

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

⁷ Das Objekt Ville-la-Grand wurde im Jahresbericht zum 30.4.2010 als im Bau befindliches Objekt ausgewiesen. Das Objekt wurde am 13.7.2010 fertiggestellt.

⁸ Die Immobilie Place du Quebec, Montpellier, wird von der Gesellschaft BERF France III SCI gehalten, die sich zu 99,999% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001% im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
33	 Pilestredet NO – 0168 Oslo Pilestredet 57	BF Pilestredet 57 AS Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 33.300 TNOK	W	7,5 G/H 92,5 W
34	 Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta Järingegränd 2-8	BF BER Sweden 01 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 14.355 TSEK	W, E	98,3 W 1,7 K
35	-	BFBER Sweden 02 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: -	-	-
36	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna Centrumpassagen 8-12, Mör-byvägen 18-26 und Tuna Torg 19, 19A, 21-25	KB BFBER Sweden 06 Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 21.250 TSEK	G/W	47,0 G/H 52,0 W 1,0 K
37	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	92,7 W 3,0 K 4,3 S
38	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100,0 W
39	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	99,3 W 0,7 S
40	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	98,8 W 1,2 K
41	Skrubhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvägen 6	BFBER Sweden 04 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W, E	96,4 W 3,6 K

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
W	Mietwohngrundstück
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 ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2009	48	Um 1890 2008/2009	575	246	1.282	PA
02/2010	56	2006	2.207	-	3.342	F, PA
08/2010	-	-	-	-	-	-
08/2010	50	1991/1997/2008	4.679	2.657	3.413	F, G, PA
08/2010	56	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA
08/2010	49	2000	2.296	-	1.096	-
08/2010	39	2000	1.936	-	363	-
08/2010	49	2000	1.355	-	560	A
08/2010	54	2005	1.191	-	926	A, G, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
42	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 2.500 TSEK	W, E	99,2 W 0,8 K
43	Kaggen 2 SE – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5	BFBER Sweden 07 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	G/W	51,7 G/H 47,7 W 0,6 K
44	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31	BFBER Sweden 07 AB ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W	98,1 W 1,9 K
45	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla Alstavägen 17-21	BFBER Sweden 08 AB Beteiligungsquote: 100% Gesellschafterdarlehen: 18.000 TSEK	W	95,9 W 4,1 K

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischt genutztes Grundstück
W Mietwohngrundstück
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 ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2010	54	2005	1.999	-	1.696	A, PA
04/2011	65	2006	2.085	-	565	A
04/2011	67	2008	5.293	-	1.510	A
04/2011	69	2010	4.620	-	1.211	A

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang Nutzen und Lasten

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren

⁷ Die Gesellschaft BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptenen Säby 3:28.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren	Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	7,3	-	-	295
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	0,7	-	-	1.466
3	Bürgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben	0,0	-	-	17
4	Hamburg-Wilstorf DE – 21079 Hamburg	1,3	-	-	1.269
5	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	1,5	-	-	1.092
6	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	3,1	-	-	498
7	Karben DE – 61184 Karben	0,9	-	-	784
8	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	1,0	-	-	279
9	Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte	1,5	-	-	431
10	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	0,0	-	-	95
11	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	1,2	-	-	156
12	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,3	-	-	280

Nettosollmiete ¹ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
8,3	290,6	4.000,0	-
5,6	1.478,8	26.260,0	49,6
5,5	14,5	272,0	-
6,8	1.267,7	19.800,0	46,9
7,4	1.152,0	15.300,0	-
6,9	498,0	7.960,0	
7,0	793,6	11.510,0	60,2
6,7	279,1	4.100,0	-
7,1	423,2	6.260,0	-
6,5	95,0	1.360,0	-
6,8	157,6	2.190,0	-
7,4	281,5	3.940,0	-

¹ Zeitraum bezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte per 31.10.2011, annualisiert

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren	Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR
13	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	0,1	-	-	261
14	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	1,1	-	-	499
15	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	0,4	-	-	601
16	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,1	-	-	877
17	Josephsburgstr. DE – 81673 München	1,3	-	-	673
18	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	2,4	-	-	552
19	Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	1,4	-	-	268
20	Erlangen DE – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen	0,2	-	-	1.572
21	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	1,2	-	-	301
22	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	1,0	-	-	775
23	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	0,8	-	-	305
24	Stuttgart DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-	1.406

Nettosollmiete ¹ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
8,1	255	3.390,0	-
8,4	491,1	6.220,0	-
6,3	575,1	9.710,0	49,9
7,8	868,5	10.870,0	-
5,5	660,2	11.930,0	-
6,5	562,9	8.560,0	57,3
5,4	266,0	4.940,0	-
6,3	1.891,3	22.952,6	48,8
4,7	298,3	5.820,0	50,4
6,5	809,7	11.300,0	49,6
6,4	306,5	4.500,0	51,8
6,0	1.470,3	22.197,3	52,4

¹ Zeitraum bezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte per 31.10.2011, annualisiert

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren	Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR
27	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	0,0	-	-	448
28	Toulouse FR – 31670 Labège	10,5	-	-	1.569
29	Helsinkistraße DE – 81829 München	0,3	-	-	1.339
30	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	0,2	-	-	1.677
32	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	4,3	-	-	349

Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
4,8	450,9	9.250,0	-
10,1	1.512,2	15.500,0	-
5,5	1.256,9	24.271,8 ⁸	73,9
5,2	1.682,1	32.025,9 ⁸	74,3
5,5	345,3	6.396,0	-

¹ Zeitraum bezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte per 31.10.2011, annualisiert

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis

⁸ Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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 ² in Jahren	Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR
33	Pilestredet NO – 0168 Oslo	1,0	-	-	681
34	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	0,3	-	-	548
36	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	0,0	-	-	896
37	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,6	-	-	311
38	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,0	-	-	193
39	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	0,0	-	-	65
40	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	0,1	-	-	100
41	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	0,2	-	-	170
42	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	0,3	-	-	313
43	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	0,0	-	-	141
44	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-	183
45	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-	202

Nettosollmiete ¹ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
6,9	611,4	9.897,5	-
7,2	534,2	7.632,7	48,9
9,2	839,7	9.773,9	48,2
5,1	350,5	6.112,8	48,1
5,6	194,6	3.450,3	45,6
6,9	62,6	931,9	45,6
5,6	100,1	1.797,2	45,6
6,8	151,7	2.518,4	45,6
5,7	311,3	5.524,8	51,2
7,7	83,2	1.819,4	-
4,4	235,8	4.171,4	-
5,1	205,5	3.993,9	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

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

³ Werte zum 31.10.2011, annualisiert

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

⁶ Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	3.325,0	249,8	125,1	124,7	7,5	-	-
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	24.707,0	1.501,7	864,7	637,0	6,1	-	-
3	Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben	289,0	24,7	6,5	18,2	8,5	-	-
4	Hamburg-Wilstorf DE – 21079 Hamburg	17.629,6	1.085,8	642,3	443,5	6,2	-	-
5	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	13.039,0	1.642,8	586,8	1.056,0	12,6	-	-
6	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	724,0	294,1	429,9	11,1	-	-
7	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-
8	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-
9	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,2	6,1	-	-
10	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	221,4	43,8	177,6	17,7	-	-
11	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2.170,0	140,0	76,0	64,0	6,5	-	-
12	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR
13	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	12,9	225,6
14	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	23,5	411,8
15	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.105,7	382,5	723,2	13,0	55,3	976,7
16	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	10.270,0	1.012,5 ¹	630,7	381,8	9,9	14,6	258,8
17	Josephsbergstr. DE – 81673 München	11.500,0	798,0	402,5	395,5	6,9	40,0	705,9
18	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim- Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	31,4	555,1
19	Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	20,1	355,4
20	Erlangen DE – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen	22.952,6	1.965,4	752,5	1.212,9	8,6	98,3	1.801,7
21	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg- Eimsbüttel	5.820,0	608,6	259,7	348,9	10,5	30,4	562,9
22	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	11.300,0	709,4	395,5	313,9	6,3	35,5	657,0
23	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	14,2	263,5
24	Ernsthaldenstr. DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.247,1	776,9	470,2	5,6	10,4	1.236,7

¹ Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, DE - 21079 Hamburg-Harburg, deren Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010 erfolgte, sind 719,8 TEUR Anschaffungsnebenkosten angefallen. Diese werden nicht abgeschrieben.
Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1A-C DE - 21079 Hamburg-Harburg, deren Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010 erfolgte, sind 292,7 TEUR Anschaffungsnebenkosten angefallen. Diese werden abgeschrieben.

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK In TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
105									
105									
106									
106									
106									
106									
106									
110									
111									
111									
111									
119									

Übersicht Anschaffungskosten

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						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR
25		-	-	-	-	-	-	-
26		-	-	-	-	-	-	-
27	Ville-la-Grand ¹ FR – 74100 Ville-la-Grand	9.292,2	-	-	-	-	-	-
28	Toulouse ¹ FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	50,2	876,9
29	Helsinkistraße DE – 81829 München	24.271,8 ²	-	-	-	-	-	-
30	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	32.025,9 ²	-	-	-	-	-	-
31		-	-	-	-	-	-	-
32	Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier-Antigone	6.396,0	415,5	372,0	43,5	6,5	21,4	390,4

¹ Die Immobilien Ville-la-Grand, Toulouse und Place du Quebec, Montpellier, werden von den Gesellschaften BERF France 1, 2 und III SCI gehalten, die sich zu jeweils 99,999% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001% im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet.

² Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrieben ANKE in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANKE in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	BERF Verwaltungs GmbH	28,0	3,2	-	3,2	11,4	0,2	3,0	104
-	BERF I GmbH & Co. KG	617,5	2,4	-	2,4	0,4	0,1	2,3	104
-	BERF France I SCI ¹	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
107	BERF France 2 SCI ¹	9.145,0	340,0	-	340,0	3,7	13,9	300,2	107
-	BERF II GmbH & Co KG	6.256,1	848,2	-	848,2	13,6	42,4	791,7	112
-	BERF III GmbH & Co KG	8.234,1	1.147,5	-	1.147,5	13,9	57,4	1.071,0	112
-	BERF Lux I S.à.r.l. ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
113	BERF France III SCI	3.900,0	95,7	-	95,7	2,5	4,8	90,1	113

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK	Zur Abschreibung verbleibende ANK
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR
33	Pilestredet NO – 0168 Oslo	9.637,0	521,4	263,7	257,7	5,4	-	-
34	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	6.878,3	-	-	-	-	-	-
35		-	-	-	-	-	-	-
36	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	9.189,9	-	-	-	-	-	-
37	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	5.526,5	-	-	-	-	-	-
38	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	3.338,9	64,6	64,6	-	1,9	3,3	61,4
39	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	868,8	16,8	16,8	-	1,9	0,8	16,0
40	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	1.643,3	31,8	31,8	-	1,9	1,6	30,2
41	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	2.376,0	46,0	46,0	-	1,9	2,3	43,7
42	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	5.013,6	-	-	-	-	-	-
43	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	1.819,4	-	-	-	-	-	-
44	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	4.171,4	-	-	-	-	-	-
45	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	3.993,9	-	-	-	-	-	-

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK In TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	BF Pilestredet 57 AS	5.841,8	178,2	-	178,2	3,1	-	-	-
-	BF BER Sweden 01 AB	1.466,9	339,5	-	339,5	23,1	-	-	-
-	BFBER Sweden 02 AB	16,4	-	-	-	0,0	-	-	-
-	KB BFBER Sweden 06	2.166,5	369,2	-	369,2	17,0	18,5	323,7	105
-	BFBER Sweden 03 AB	1.122,4	221,9	-	221,9	19,8	11,1	194,4	105
105	BFBER Sweden 04 AB ¹	3.146,1	340,8	-	340,8	10,8	17,0	298,6	105
105	BFBER Sweden 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
105	BFBER Sweden 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
105	BFBER Sweden 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BFBER Sweden 05 AB	1.920,0	202,8	-	202,8	10,6	10,1	177,8	105
-	BFBER Sweden 07 AB ²	3.343,3	237,0	-	237,0	7,1	11,9	223,2	113
-	BFBER Sweden 07 AB ²	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BFBER Sweden 08 AB	2.006,8	155,8	-	155,8	7,8	7,8	146,8	113

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

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

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	Ernstthaldenstr. DE – 70565 Stuttgart, Ernstthaldenstr. 43 - 49	Mietwohngrundstück	10/2011

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Bürgerfeld 27C und 19A DE – 85570 Markt Schwaben	Mietwohngrundstück	05/2011 bis 10/2011 ¹

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

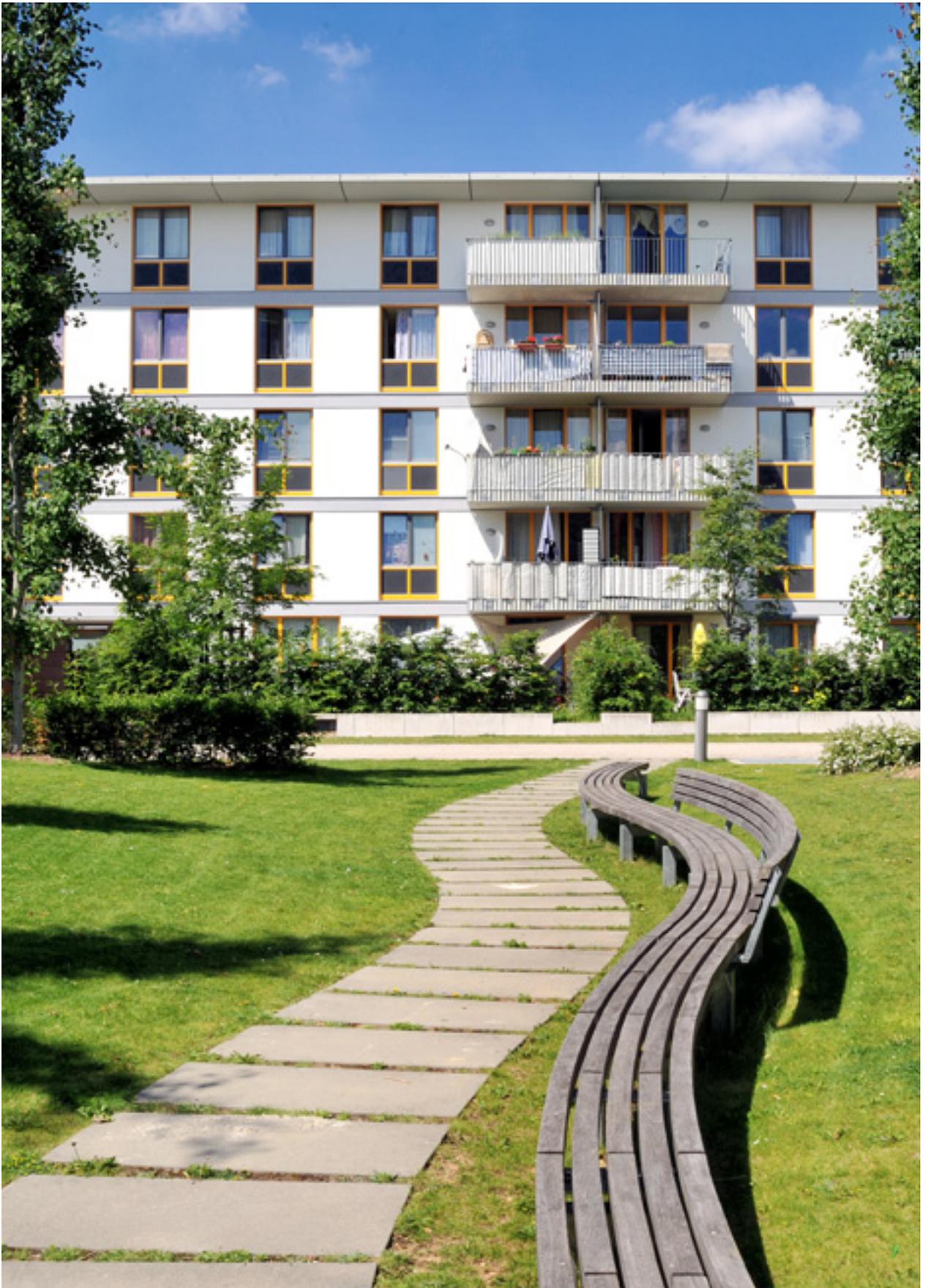
Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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.



Helsinkistraße, München-Riem, Foto: Werner Popp

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 44.304 TEUR (14,7% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 44.304 TEUR (14,7%).

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 7.621 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.10.2011 0,782%. Des Weiteren befinden sich 11.548 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 1,400% zum 27.10.2011, 2 TEUR auf einem Konto der Landesbank Berlin mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 0,438% per 27.10.2011 und 12 TEUR bei der SEB mit einer Verzinsung von 0,769% (per 31.10.2011). 8.590 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,450% per 27.10.2011 und 13.577 TEUR bei der ING-

Niederlande mit einer Durchschnittsverzinsung von 1,250% (per 27.10.2011). Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 1.883 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 37.683 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.10.2011

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.10.2011

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.10.2011

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.¹

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.10.2011

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

1. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.313	5.442	-129

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.053	9.891	-838
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.053	9.891	-838
EUR – SEK	33.000 TSEK	3.218	3.528	-309
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.155	4.332	-176
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.200	4.382	-182
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.376	5.478	-101
EUR – SEK	91.400 TSEK	10.083	10.073	10
EUR – SEK	254.400 TSEK	27.033	27.792	-758
				-1.596

2. Zins-Swaps¹

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis in TEUR
	6.300 TEUR	Dezember 2017	4,662	-879
				-879

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

Teil III: 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) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	5.888.655,72 519.174,69	6.407.830,41	2,13
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(15.858.423,72)		31.233.423,72	10,37
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(49.951,25)		263.123,96	0,09
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen		8.011.120,50 3.622.570,83	11.633.691,33	
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(47.567,99)	0,00 10.448,99	6.535.664,54	2,17
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
10.083.291,96	10.072.842,97	10.448,99		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)	(0,00)	0,00	72.690.000,00	24,14
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(23.229,75)		1.891.240,14	0,63
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.866.259,53	2,28
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(1.606.704,82)	0,00 1.606.704,82	2.480.491,35	0,82
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
26.003.381,19	27.610.086,01	1.606.704,82		
III. Rückstellungen			141.793,85	0,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			301.092.932,38	
Anteilwert (EUR)			10,57	
Umlaufende Anteile (Stück)			28.489.450	

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 2011 bis zum 31. Oktober 2011

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(4.439,50)		118.509,31	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		84.763,93	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(538.137,07)		1.038.941,68	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.636.686,10	
Summe der Erträge				7.878.901,02
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			1.496.581,94	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	65.179,46		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	843.028,33		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	363.835,55		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(87.459,25)	224.538,60		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		120.788,75	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.394.310,18	
4. Verwaltungsvergütung			1.067.718,13	
5. Depotbankvergütung			42.592,26	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			66.654,88	
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		58.252,04	95.237,80	
Summe der Aufwendungen				4.283.883,94
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.595.017,08
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)			4.235,36
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)			5.574,83
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(128.949,03)			128.949,03
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-130.288,50
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				194.750,10
v. Ergebnis des Geschäftsjahres				3.659.478,68

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.879 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.637 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Im Geschäftshalbjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 119 TEUR und im Ausland in Höhe von 85 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 1.039 TEUR resultiert aus Zinserträgen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden und Norwegen (1.008 TEUR) sowie aus übrigen Erträgen (31 TEUR).

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.284 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.497 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 65 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 843 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 364 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (225 TEUR) sind 143 TEUR frustrierte Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen, 79 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 3 TEUR übrige Aufwendungen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 121 TEUR für Immobilien in Hamburg verbucht.

Die Position Zinsaufwendungen (1.394 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen sowie Bearbeitungsentgelte für Objekte in Frankfurt, Hamburg, Berlin, Erlangen, Meerbusch, Stuttgart

und Nürnberg sowie sonstige Kosten für Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.068 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 43 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 67 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 37 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 58 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (4 TEUR) und Verluste aus Immobilien in Höhe von (6 TEUR) resultieren ausschließlich aus dem Verkauf von zwei von insgesamt drei zum Geschäftsjahresbeginn im Bestand befindlichen Häusern in Markt Schwaben. Die realisierten Verluste aus Beteiligungen (129 TEUR) resultieren aus Veräußerungsverlusten aus Devisentermingeschäften.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 195 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 Geschäftshalbjahres in Höhe von 3.659 TEUR.

Vermittlungsprovisionen

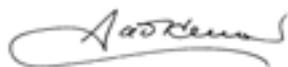
Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Vergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte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

München, im Dezember 2011

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand



Erik-Nölting-Straße, Düsseldorf, Foto: Werner Popp

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 30.11.2011
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.11.2011
2.325 TEUR

Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek
Selbständiger Berater (Senior Advisor)

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Lennart Schuss
Catella AB, Schweden
Executive Chairman of Catella's Nordic Corporate
Finance companies

Paul Vismans
Selbständiger Berater

Vorstand

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

Gesellschafter

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

Depotbank

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

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2010
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2010
161.226 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

Sachverständigenausschuss

Stefan Wicht

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

Eberhard Stoehr

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

Sebastian Roth

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

Peter Hihn

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

Anlageausschuss

Fillibeck, Henrik
Fleige, Peter
Hepers, Michael
Kolthof, Martin
Dr. Maurer, Johann
Menz, Frank
Schlarmann, Dominik
Stahlhacke, Markus
Tröller, Michael

