

# Bouwfonds European Residential

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht zum 30. April 2009



**bouwfonds**  
real estate investment management



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# Kennzahlen „Auf einen Blick“

<b>Fondsvermögen</b>	Stand 30.4.2009	Stand 30.4.2008	
Fondsvermögen netto	97.717	48.000	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	97.717	48.900	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup>	45.926	48.540	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	0,0	0,0	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	83.669	30.230	TEUR
davon direkt gehalten	80.410	30.230	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.259	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	6	2	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	0	
davon im Bau/Umbau	1	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	4	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	81,0	64,1	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität	14.584	19.606	TEUR
Gebundene Mittel <sup>4</sup>	10.340	19.265	TEUR
Netto-Liquidität <sup>5</sup>	4.243	341	TEUR
Liquiditätsquote <sup>6</sup>	4,342	0,697	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>7</sup></b>			
Geschäftsjahr (1.5.2008 bis 30.4.2009)	4,5	0,8	%
seit Auflage <sup>8</sup>	5,3	0,8	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	9.308.147	4.851.244	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	10,50	10,08	EUR
Ausgabepreis <sup>9</sup>	11,03	10,58	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	3.8.2009	1.8.2008	
Ausschüttung je Anteil	0,37	0,03	EUR
<b>Total expense ratio</b>	0,70	n/a <sup>10</sup>	%

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.5.2008 bis 30.4.2009, im Vorjahr 27.12.2007 bis 30.4.2008

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

<sup>3</sup> auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagsbezogen

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

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

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

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

Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)  
 Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>8</sup> Angabe zum 30.4.2009 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2009, Angabe zum 30.4.2008 für den Zeitraum 27.12.2007 bis 30.4.2008

<sup>9</sup> Ein Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben, daher entspricht der Ausgabepreis zum Stichtag dem Anteilwert.

<sup>10</sup> Auf die Ermittlung wurde verzichtet, da die Kennziffer im Erstjahr nicht aussagekräftig ist.



# Inhaltsverzeichnis

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
14	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
16	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
17	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Fondsvermögens
22	Vermögensaufstellung zum 30. April 2009
26	Immobilienverzeichnis
28	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
30	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
31	Bestand der Liquidität
32	Ertrags- und Aufwandsrechnung
34	Berechnung der Ausschüttung
35	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
36	Steuerliche Hinweise
46	Gremien

# Bericht der Fondsverwaltung

## Immobilien Investmentmärkte

Das Jahr 2008 bot auch für die internationalen Immobilienmärkte ein äußerst schwieriges Umfeld. So verzeichnete beispielsweise der INREV »*all property European total return index*« für 2008 ein Minus von 26,8%, hauptsächlich verursacht durch Wertverluste in Höhe von 30,3%. Allerdings erreichten in Deutschland die Gesamtrenditen im BVI-Index durchschnittlich 4,4%. Die Finanzkrise hat sich hier in einer anderen Weise offenbart, nämlich durch die temporäre Schließung von 12 offenen Immobilienfonds.

Als positive Konsequenz der Finanzkrise wird die Bedeutung von Wohnimmobilien als eigenständige Assetklasse in zunehmendem Maße von professionellen Investoren anerkannt. Laut INREV »*Investment Intention Survey*« 2009 sind deutsche Wohnimmobilien auf dem ersten Platz der Zielinvestments für institutionelle Anleger in Europa. Dies spiegelt sich in einem zunehmenden Wettbewerb unter den Anbietern vergleichbarer Produkte wider. Allerdings ist der Bouwfonds European Residential (BER) einstweilen der einzige Fonds in seinem Segment, der konsequent auf Risikodiversifizierung durch europaweite Investments setzt.

## Immobilienmärkte

Unsere Zielländer wiesen für das Jahr 2008 ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von ca. 1,3% (Deutschland), 2,1% (Niederlande), 0,7% (Frankreich) und 1,1% (Belgien) auf.<sup>1</sup> Als langfristiger Indikator ist die Entwicklung der Anzahl der Haushalte von besonderem strategischen Interesse. Tendenziell steigen die Haushaltszahlen in den Zielländern des BER, was sich positiv auf die Renditen auswirkt. In 2008 haben sich die Preise für Wohnimmobilien in unseren Zielländern folgendermaßen entwickelt:

**Frankreich:** Der Kaufpreisanstieg für Bestandswohnimmobilien fiel mit 0,6% verhalten aus. Dabei konnten aber durchaus beträchtliche regionale Unterschiede verzeichnet werden (z.B. Grenoble -4,7% vs. Paris +8,7%).

Entsprechend unterschiedlich stellt sich die Preisentwicklung französischer Wohnungsmieten dar. Der leichte Anstieg von 1,4% verteilt sich ungleichmäßig auf die Regionen. Während beispielsweise Grenoble, Montpellier und Paris eine Entwicklung von +2,3% bis 4,3% zeigen, stagnieren die

Mieten in Lyon, Marseille und Toulouse.<sup>2</sup>

**Deutschland:** Bundesweit war ein leichter Preisrückgang zu verspüren, der sich aber innerhalb üblicher Preisschwankungen bewegte. Für Bestandsimmobilien wurden durchschnittliche Preisabschläge von 0,5% - 1,0% verzeichnet, während Wohnneubauten im Preisgefüge stagnierten. In beiden Bereichen sind aber deutliche regionale Unterschiede zu beobachten. Für die Großstädte wurden mitunter Preisanstiege von bis zu 8,0% erfasst.

Die Mietpreisentwicklung zeigt sich im gesamtdeutschen Vergleich relativ stabil. Insbesondere die Metropolregionen verzeichnen Anstiege bei der Neuvermietung, die sich auf 2,0 bis 4,0% beziffern lassen. Strukturschwache ländliche Regionen hingegen erleben steigenden Leerstand und leichten Mietpreisrückgang.<sup>3</sup>

**Niederlande:** Die Preise für Wohnimmobilien hielten sich im Jahresvergleich zwischen 2007 und 2008 auf gleichbleibendem Niveau. Die leichten Preisanstiege im Sommer haben sich zu Jahresende wieder nivelliert.<sup>4</sup> Der Mietmarkt kann im Jahresmittel ein Preiswachstum von 1,9% verbuchen.<sup>5</sup>

**Belgien:** Wohnimmobilien konnten in Belgien wieder mit Preisauflagen aufwarten. Einfamilienhäuser erreichten einen Preisanstieg von 5,2%, Mehrfamilienhäuser von 4,0%. Im Jahresdurchschnitt ist der Mietpreisindex in 2008 4,0% höher als der Vorjahreswert. Der Schnitt der letzten zehn Jahre liegt bei 1,7% Wachstum jährlich.

## Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

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

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

Zusätzlich kann der Fonds bis zu 10% des Fondsvermögens in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums sowie der Schweiz investieren. Da der Fonds jedoch grundsätzlich eine regionale Strategie verfolgt, bei der gezielt in Regionen mit einem überdurchschnittlichen Wachstum

<sup>1</sup> Quelle: Eurostat

<sup>2</sup> Quellen: Callon, CNAB, OLAP

<sup>3</sup> Quelle: IVD, Wohnpreisspiegel 2008/2009

<sup>4</sup> Quelle: Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, NVM-cijfers van het 1 kwartaal 2009 voor heel Nederland

<sup>5</sup> Quelle: Centraal Bureau voor de Statistiek, Consumentenprijzen; de gemiddelde verhoging woninghuur in Nederland

investiert werden soll, ist es ebenso wichtig, die regionale Allokation zu betrachten:

- Dienstleistungs-Regionen (40-60%)
- High-Tech-Regionen (20-30%)
- Finanzdienstleistungs-Regionen (20-30%)
- „Regierungs- und Verwaltungsstandorte“ (10-20%)

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

Die Finanzkrise hat neue Investmentmöglichkeiten kreiert. So hat sich zum Beispiel in Schweden und in Großbritannien das Risiko-Rendite Profil von Wohnimmobilien stark verbessert. Diese Märkte waren in einigen Regionen durch starke Preisungleichgewichte geprägt. Die „mark-to-market“-Bewertungen, die in diesen Ländern erfolgen, haben derzeit einen positiven Einfluss auf das Preisniveau. Das Fondsmanagement erwartet exzellente Investitionsmöglichkeiten in den Zielländern des Fonds, obwohl dort die Märkte eine geringere Volatilität aufweisen und es in der Konsequenz nicht zu signifikanten Preissenkungen kommen wird. Demzufolge wird das Fondsmanagement zum nächsten Halbjahresbericht die Investmentstrategie neu bewerten. Dies betrifft insbesondere die zehn Prozentquote außerhalb der Zielländer Deutschland, Frankreich und Benelux, welche das Fondsmanagement bei günstigen Gelegenheiten in Anspruch nehmen wird.

## Entwicklung im Geschäftsjahr

Der Fonds konnte das anfänglich angestrebte Zielvolumen nicht in der gewünschten Zeit erreichen. Trotz der deutlichen Vorteile der Assetklasse Wohnimmobilien hat die Finanzkrise die adressierten institutionellen Investoren auf breiter Front daran gehindert, neue Investmententscheidungen zu treffen.

Insgesamt konnte der Berichtszeitraum Nettomittelzuflüsse von Drittanlegern, die nicht mit dem beauftragten Assetmanager und Joint-Venture-Partner Bouwfonds assoziiert sind, in Höhe von € 23 Millionen gewinnen und hat nun ein

Volumen von ca. € 100 Millionen *Assets under Management* erreicht.

Das Fondsmanagement hat zum Ende des Geschäftsjahres eine Fremdfinanzierungsfazilität in Höhe von ca. € 20 Millionen verhandelt. Damit profitiert der Fonds von aktuell sehr günstigen Finanzierungsbedingungen und dem Interesse der Banken, einen Core-Wohnimmobilienfonds zu finanzieren.

## Performance und Liquidität

Vor dem grundsätzlich schwierigen Umfeld auf den europäischen Immobilienmärkten hat der offene Immobilienfonds BER in seinem ersten operativen Jahr eine Gesamtrendite von 4,5% erreicht<sup>1</sup> und lag damit leicht über dem Branchendurchschnitt von 4,4%. Die zunächst in Aussicht gestellte Zielperformance von 5-6% nach BVI-Methode wurde dennoch nicht erreicht. Verantwortlich dafür ist hauptsächlich die deutlich unter den Zielvorgaben liegende Vermietungsquote im Neubauobjekt Markt Schwaben. Bouwfonds konnte das Konzept von Neubau-Häusern zur Miete für junge Familien mit Kindern in vielen europäischen Märkten erfolgreich umsetzen, darunter in bedeutendem Umfang auch in Deutschland. Daher sollte sich aus Sicht des Fondsmanagements die Vermietung im laufenden Geschäftsjahr nachhaltig aufholen lassen. (Lesen Sie mehr zu Markt Schwaben im Abschnitt 'Entwicklung der Bestandsobjekte').

Das Fondsmanagement schätzt das aktuelle Marktumfeld auf mittlerer Sicht so ein, dass die angestrebte Zielrendite erreichbar sein sollte. Weitere Argumente, die dafür sprechen, sind intensivierete Marketingmaßnahmen in Markt Schwaben, Fremdfinanzierung mit positivem Hebel und weitere Akquisitionen.

Weiterhin wurden die Risiko-Prämien bzw. Eingangsrenditen unserer Immobilien seitens der Gutachter als stabil eingestuft. Somit verzeichnete der Fonds keine Wertverluste. Das belegt, dass der BER als Core-Produkt seinem Anspruch gerecht wird: Er hat in Zeiten abflauender Märkte Stabilität gezeigt. Neben der gezielten Auswahl der Assets wird dies bedingt durch die niedrige Korrelation von Wohnimmobilien als Assetklasse mit anderen Vermögensanlagen und einer inhärent niedrigeren Volatilität.

<sup>1</sup> nach BVI-Methode

# Bericht der Fondsverwaltung

## Neuakquisitionen

### Markt Schwaben:

Die Gemeinde Markt Schwaben (11.000 Einwohner), äußerst verkehrsgünstig im Umland von München gelegen, ist eine typische Pendlerstadt. Die Gemeinde ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung und eine der niedrigsten Arbeitslosigkeitsraten in Deutschland. In den letzten 10 Jahren konnte Markt Schwaben ein Bevölkerungswachstum von ca. 14% aufweisen. Der Wohnmarkt ist stark durch das Wohnraumdefizit in München geprägt. Die hohe Nachfrage, vor allem nach Ein- und Zweifamilienhäusern, spiegelt sich dementsprechend in hohen Miet- und Kaufpreisen wider. Das Neubau-Projekt in Markt Schwaben, bestehend aus 48 vollunterkellerten Reihenhäusern, hat eine Gesamtmietfläche von 5.470 m<sup>2</sup> und bietet 48 Tiefgaragenstellplätze.

### Berlin:

Die Bundeshauptstadt ist mit ca. 3,4 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands sowie Zentrum der Metropolregion Berlin-Brandenburg und somit eines der wichtigsten politischen, kulturellen und wissenschaftlichen Zentren Europas. Mit annähernd 83% der Beschäftigten dominiert der Dienstleistungssektor den Wirtschaftsmarkt Berlin. Lediglich Frankfurt weist unter den deutschen Metropolen eine höhere Dienstleistungsquote auf. Als wichtiger Agglomerationsraum wird Berlin auch in Zukunft ein Gewinner des demographischen Wandels sein und neben der relativ konstanten Bevölkerungszahl von einem Anstieg der Haushaltszahlen profitieren. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist hinsichtlich Mieten einer der teuersten Bezirke Berlins und wird dabei nur noch von Charlottenburg-Wilmersdorf übertroffen. Der Bezirk zeichnet sich durch eine exzellente soziale Struktur seiner ca. 288.000 Einwohner aus. Ein großes Angebot an Freizeiteinrichtungen und Grünflächen sowie eine sehr günstige Verkehrsinfrastruktur tragen zur Attraktivität bei. Das Objekt, in ruhiger Lage mit hohem Grünflächenanteil, besteht aus einer 4- bis 12-geschossigen Mehrfamilienwohnhausanlage, die im Zeitraum 1970-1971 errichtet wurde. Das aus Privateigentum stammende Objekt wurde stets gut gepflegt, dennoch planen wir weitere energetische Maßnahmen für die nächsten Jahre. Insgesamt sind 235 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 16.440 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Erschließung erfolgt über 10 Hauseingänge. Weiterhin sind eine Tiefgarage mit 136 Stellplätzen sowie 84 Außenstellplätze vorhanden. Die Strategie ist, den geringen Leerstand zu halten bzw. weiter zu reduzieren, sowie das Objekt langfristig zu vermieten.

### Hamburg:

Hamburg, Stadtstaat und zweitgrößte Stadt Deutschlands (1,78 Mio. Einwohner) ist das wirtschaftliche Zentrum Norddeutschlands und damit eines der wichtigsten Zentren Nordeuropas. Als Dienstleistungs-, Handels- und Medienstandort haben Stadt und gleichnamige Metropolregion einen strukturellen Wandel vollzogen. Das Arbeitsplatzangebot in den maritimen Branchen hat sich in Richtung des tertiären und quartären Sektors verschoben, wenngleich der Hamburger Hafen eines der wichtigsten Logistikzentren Europas bleibt. Nichtsdestotrotz erlebt der Hafen in Großteilen einen städtebaulichen Wandel, der sich sowohl in Büro- und Einzelhandelsnutzung, als auch in der Entwicklung neuer Stadtquartiere manifestiert. Der an der Elbsüdseite gelegene Bezirk Harburg ist gut in die Hamburger Verkehrsinfrastruktur integriert. Mit seiner vornehmlich industriellen Wertschöpfung ist der Bezirk die Heimat von ca. 200.000 Menschen. Das Objekt in Hamburg-Harburg verfügt über neun 4- bzw. 9-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, die im Zeitraum 1960-1962 auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück errichtet wurden. Umfangreich saniert und u.a. energetisch auf neuesten Stand gebracht, sind insgesamt 245 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 16.605 m<sup>2</sup> vorhanden, die über 22 Hauseingänge erschlossen werden. Weiterhin verfügt die Anlage über 41 Außenstellplätze. Zum Zeitpunkt der Beurkundung belief sich der Leerstand auf rund 2,2%. Die Strategie für das Objekt ist eine langfristige Vermietung. So kann der Fonds an einer positiven Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes optimal partizipieren.

### Ville-la-Grand, Frankreich:

Der BER hat seine erste Akquisition außerhalb Deutschlands im Februar 2009 getätigt. Es handelt sich um das Neubaufvorhaben in Ville-la-Grand, ca. 10 km von der Genfer Innenstadt entfernt. In dem Ort leben viele Pendler, die in Frankreich wohnen und im schweizerischen Genf aufgrund der deutlich höheren Gehälter arbeiten. Die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten auf der französischen Seite ist hoch, da die Mieten und Kaufpreise hier bis zu 20% niedriger sind als in der Schweiz. Die Projektentwicklung, die im Jahr 2010 fertig gestellt sein wird, umfasst 45 Wohneinheiten mit 2.740 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 58 Stellplätzen. Der Baufortschritt entwickelt sich planmäßig.

## Entwicklung der Bestandsobjekte

Technisches Portfolio- und Fondsmanagement haben die Rendite für den Berichtszeitraum auf Objekt- und Portfolio-

ebene evaluiert und die Strategien und die damit zusammenhängenden technischen und kommerziellen Budgets für das Geschäftsjahr 2009/2010 festgelegt. Für die Objekte in Frankfurt, Hamburg-Harburg, Berlin-Steglitz und Kiel haben sich die ursprünglichen Objektstrategien bewährt. Der Fonds strebt hier weiterhin Vollvermietung und somit die Generierung stabiler Cashflows an. Das Investment in Neubauobjekte und modernisierten Bestand senkt signifikant den Umfang der Instandsetzungskosten. Die bereits bei Ankauf geplanten Modernisierungsmaßnahmen in Berlin-Steglitz werden mittelfristig adäquate Mietsteigerungen nach sich ziehen.

Im Objekt Markt Schwaben soll durch eine originelle Promotionsaktion in Zusammenarbeit mit einem renommierten Münchener Radiosender der Bekanntheitsgrad und damit die Vermietattraktivität gesteigert werden. Dieses Marketingkonzept hat sich bereits bei vergleichbaren Objekttypen, teilweise auch in der gleichen Region, als äußerst erfolgreich erwiesen. Das Fondsmanagement ist überzeugt, dass mit dieser Kampagne (Beginn 15.6.2009) die Vermietungsleistung deutlich verstärkt wird, zum einen durch Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Anlage und zum anderen durch das erlebbare Näherbringen der Wohnqualität unserer Häuser.

## Leerstandssituation

Bedingt durch die noch andauernde Vermietungsphase in Markt Schwaben beträgt der Leerstand im Fonds aktuell ca. 20%.

Die übrigen Objekte weisen einen durchschnittlichen, durch laufenden Mieterwechsel bedingten Leerstand von 2-4% auf.

## Personal und Organisation

Bouwfonds Real Estate Investment Management betreut das Portfolio- und Assetmanagement unter der Gesamtverantwortung der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft. Bouwfonds ist die Tochter der „AAA“ gerateten Rabobank und hat ca. 2000 Mitarbeiter. Im Bereich Bouwfonds Real Estate Investment Management wird diese Aufgabe von einem Portfoliomanager und lokalen Transaktions- und Assetmanagern wahrgenommen.

Bouwfonds Asset Management firmiert nun unter Bouwfonds Real Estate Investment Management.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft ist ein kontinuierlich wachsendes reguliertes Unternehmen, das zurzeit 20 Mitarbeiter zählt.

## Ausblick

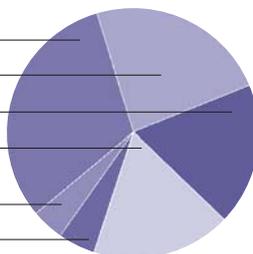
Das Fondsmanagement geht davon aus, dass die direkte Rendite und auch die Gesamrendite durch die verstärkten Verwertungsbemühungen für Markt Schwaben über eine deutliche Leerstandsreduzierung gesteigert werden wird. Daneben soll durch Ausnutzung günstiger Finanzierungen ein positiver Leverage die Gesamrendite unterstützen. Weitere Akquisitionen im Ausland sollen die internationale Ausrichtung durch Risikodiversifizierung betonen. Zwar kann die Auswirkung der Finanzkrise diese Intentionen gefährden, allerdings werden wir alles daran setzen, mit der nötigen Flexibilität die sich eventuell abzeichnenden Klippen erfolgreich zu umschiffen.

# Bericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)

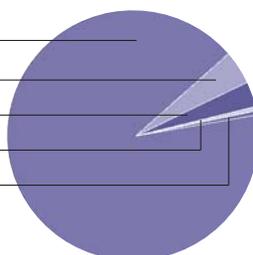
Großraum Frankfurt	31,6%
Großraum Hamburg	23,6%
Großraum München	18,2%
Großraum Berlin	17,9%
Sonst. Städte/Regionen in Deutschland	4,8%
Frankreich	3,9%



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

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

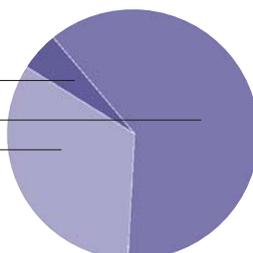
Wohnen	91,2%
Kfz	4,4%
Handel/Gastronomie	3,3%
Büro	0,7%
Andere	0,4%
Industrie (Lager/Hallen)	0,0%



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

(Basis Verkehrswert)

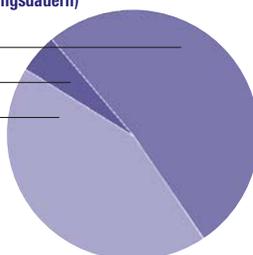
bis zu 10 Mio. EUR	5,0%
10 ≤ 25 Mio. EUR	62,1%
25 ≤ 50 Mio. EUR	32,9%



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

(auf Basis der im Sachverständigen Gutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

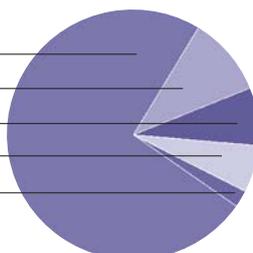
≤ 5 Jahre	51,9%
5 ≤ 10 Jahre	5,0%
mehr als 20 Jahre	43,1%



## Anlegerstruktur<sup>2</sup>

(Basis Anzahl Anteile)

Sonstige	74,0%
Pensionskassen	10,3%
Versicherungen	7,6%
Dachfonds	6,0%
Privatbanken	2,1%



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

<sup>2</sup> Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

# Bericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Übersicht Währungsrisiken

Währungsrisiken liegen zum Stichtag nicht vor.

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken liegen zum Stichtag nicht vor.



Voltastraße, Frankfurt/Main

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditekennzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt <sup>2</sup>	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>							
Bruttoertrag <sup>3</sup>	5,3	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0	5,3
Bewirtschaftungsaufwand <sup>3</sup>	- 0,6	0,0	- 0,6	0,0	0,0	0,0	- 0,7
Nettoertrag <sup>3</sup>	4,7	0,0	4,7	0,0	0,0	0,0	4,6
Wertänderungen <sup>3</sup>	1,3	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	1,3
Ausländische Ertragsteuern <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>3</sup>	6,0	0,0	6,0	0,0	2,1	2,1	5,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>4</sup>	5,8	0,0	5,8	0,0	2,1	2,1	5,7
Währungsänderungen <sup>4</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>4</sup></b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>5,7</b>
<b>II. Liquidität<sup>5</sup></b>	<b>3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6</sup></b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>5,1</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>							<b>4,5</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>7</sup>	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	50.856	0	50.856	0	647	647	51.503
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0
Immobilien gesamt	50.856	0	50.856	0	647	647	51.503
Liquidität							15.961
Kreditvolumen							0
Fondsvolumen (netto)							70.198

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> bezogen auf die Durchschnittswerte vom 28.2.2009 bis 30.4.2009; Objekt im Zustand der Bebauung

<sup>3</sup> bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.4.2008 bis 30.4.2009

<sup>4</sup> bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2008 bis 30.4.2009

<sup>5</sup> bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2008 bis 30.4.2009

<sup>6</sup> bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2008 bis 30.4.2009

<sup>7</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.4.2008 bis 30.4.2009)

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio <sup>1</sup>	80.410	0	80.410	0	3.259	3.259	83.669
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>2</sup>	5.105	0	5.105	0	0	0	5.105
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	280	0	280	0	0	0	280
Sonstige positive Wertänderungen	378	0	378	0	0	0	378
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	280	0	280	0	0	0	280
Sonstige Wertänderungen insgesamt	378	0	378	0	0	0	378

## Vermietung<sup>2</sup>

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>3</sup> in %	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,3	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0	3,3
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	91,2	0,0	91,2	0,0	0,0	0,0	91,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	4,4
Jahresmietertrag Andere	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Leerstand Büro	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager/Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0	0,0	17,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	81,0	0,0	81,0	0,0	0,0	0,0	81,0

<sup>1</sup> bei im Bau befindlichen Immobilien Angabe nach Baufortschritt

<sup>2</sup> ohne im Bau befindliche Immobilien

<sup>3</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten

## Restlaufzeit der Mietverträge

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 auslaufenden Gewerbemietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2009 bis 2019.

### Restlaufzeit der Mietverträge (Basis: Nettosollmieten)



## Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2009	30.04.2008
Immobilien	80.410	30.230
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	72	0
Wertpapiere	0	0
Bankguthaben	14.584	19.606
Sonstige Vermögensgegenstände	4.174	16.321
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.523	17.257
<b>Fondsvermögen</b>	<b>97.717</b>	<b>48.900</b>
Anzahl umlaufende Anteile	9.308.147	4.851.244
Anteilwert (EUR)	10,50	10,08
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,37	0,03
Tag der Ausschüttung	3.8.2009	1.8.2008

# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2008/2009	Geschäftsjahr 2007/2008 <sup>2</sup>
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	5,3	3,3
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7	0,0
Nettoertrag	4,6	3,3
Wertänderungen	1,3	8,0
Ausländische Ertragsteuern	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,9	11,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,7	11,3
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>5,7</b>	<b>11,3</b>
<b>Währungsänderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>5,7</b>	<b>11,3</b>
<b>II. Liquidität</b>		
	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>3</sup></b>	<b>4,5</b>	<b>0,8</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27.12.2007 bis 30.4.2008

<sup>3</sup> nach BVI-Methode





Ville-la-Grand, Frankreich

# Entwicklung des Fondsvermögens

	Realisierter Gewinn/ Verlust EUR	Nicht realisierte Wertveränderungen Vorjahre EUR	Ergebnis der Berichtsperiode EUR	Anteilsgeschäfte EUR	Summe EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>					48.899.592,00
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>					-145.537,32
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile					0,00
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen				46.005.425,67	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen				-79.624,35	
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>				45.925.801,32	45.925.801,32
<b>Ertragsausgleich</b>					-1.019.084,09
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>					3.457.593,88
<b>Realisierte Gewinne</b>					
abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre					
bei Immobilien					
(davon in Fremdwährung)					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
(davon in Fremdwährung)					
bei Liquiditätsanlagen					
(davon in Fremdwährung)					0,00
<b>Realisierte Verluste</b>					
abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre					
bei Immobilien					
(davon in Fremdwährung)					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
(davon in Fremdwährung)					
bei Liquiditätsanlagen					
(davon in Fremdwährung)					0,00
<b>Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne</b>					
bei Immobilien			1.939.800,70		
(davon in Fremdwährung)					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
(davon in Fremdwährung)					
bei Liquiditätsanlagen					1.939.800,70
(davon in Fremdwährung)					
<b>Wertveränderung der nicht realisierten Verluste</b>					
bei Immobilien			-1.301.715,00		
(davon in Fremdwährung)					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-39.315,35		
(davon in Fremdwährung)					
bei Liquiditätsanlagen					-1.341.030,35
(davon in Fremdwährung)					
<b>Währungskursveränderungen</b>					
bei Immobilien					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
bei Bewertung sonstige VG					
bei Liquiditätsanlagen					0,00
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>					97.717.136,14

# Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich um eine Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (vergleiche dort „Berechnung der Ausschüttung“).

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurde.

Die **Mittelzuflüsse** aus Anteilverkäufen und die **Mittelabflüsse** aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Ausgabe-/Rücknahmepreis<sup>1</sup> multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Ausgabe-/Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten (Ertragsausgleich).

Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um Ertragsausgleichsbeträge gekürzt (bzw. erhöht) und damit auf die Vermögensänderung reduziert. Im Ergebnis führt der **Ertragsausgleich** dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste** ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden hier Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen, Einwertungsgewinnen sowie alle sonstigen

Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

---

<sup>1</sup> Ein Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2009

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	76.410.000,00	78,2
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.000.000,00	4,1
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	80.410.000,00	82,3
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	72.259,77	0,1
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	72.259,77	0,1
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.583.561,09	14,9
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.583.561,09	14,9
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	806.111,38	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.258.640,87	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	58.958,31	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	50.836,26	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.174.546,82	4,3
<b>Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>99.240.367,68</b>	<b>101,6</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		0,00	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	(0,00)		
(insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		533.090,97	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		780.148,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		124.291,75	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		1.437.531,37	1,5
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		85.700,17	0,1
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		1.523.231,54	1,6
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Fondsvermögen</b>		97.717.136,14	100,0
<b>Anteilwert (EUR)</b>		10,50	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		9.308.147	

Zum Berichtsstichtag gab es keine Fremdwährungspositionen.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.4.2009 beträgt das Fondsvermögen 97.717 TEUR. Dies entspricht bei 9.308.147 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,50 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 4.464.508 Anteile ausgegeben und 7.605 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 45.926 TEUR.

Fünf in Deutschland befindliche, direkt gehaltene Objekte, und ein im Bau befindliches Objekt, das über eine Immobilien-Gesellschaft in Frankreich gehalten wird, zählen am 30.4.2009 zum Portfolio des Bouwfonds European Residential. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

## Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 80.410 TEUR. Es setzt sich aus vier Wohnimmobilien und einer gemischt genutzten Immobilie in Deutschland zusammen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 14.584 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 14.584 TEUR sind 4.886 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 780 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 533 TEUR reserviert.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 4.175 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 806 TEUR setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 55 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 751 TEUR. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (3.259 TEUR). Die Zinsansprüche in Höhe von 59 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französische Immobilien-Gesellschaft (35 TEUR) sowie aus Bankzinsen (24 TEUR). In den anderen Forderungen (51 TEUR) sind unter anderem neutralisierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (38 TEUR) sowie USt-Forderungen gegenüber der KAG (4 TEUR) enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 1.438 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 533 TEUR enthalten insbesondere Sicherheitseinbehalte in Höhe von 500 TEUR für die Immobilie in Markt Schwaben. Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 780 TEUR werden mit 746 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 125 TEUR enthalten Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 7 TEUR, Verbindlichkeiten für Depotbankvergütung in Höhe von 4 TEUR sowie für die Fondsverwaltung in Höhe von 42 TEUR. Des Weiteren werden insbesondere Verbindlichkeiten für sonstige Kredite in Höhe von 63 TEUR ausgewiesen, die die Bereitstellungsgebühren für zwei Darlehen betreffen.

Im Jahresbericht per 30.4.2008 wurde angegeben, dass die Kapitalanlagegesellschaft im Sinne einer Anschuberleichterung bislang auf den Gebührenanspruch gegen das Sondervermögen für die Akquisition der Liegenschaft Frankfurt, Voltastraße in Höhe von 394 TEUR verzichtet hat; sollte die erste Nachbewertung des Objektes einen Einwertungsgewinn ergeben, würde Catella den Anspruch dann dem Sondervermögen belasten, soweit der Einwertungsgewinn ausgereicht hätte, höchstens bis zum vollen Betrag von 394 TEUR („Besserungsschein“). Auf diesen Gebührenanspruch wurde endgültig verzichtet.

## Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 38 TEUR, Rückstellungen für die steuerliche Beratung in Höhe von 30 TEUR sowie für Veröffentlichungskosten in Höhe von 18 TEUR gebildet.



Burgerfeld, Markt Schwaben

# Immobilienverzeichnis <sup>1</sup>

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % <sup>3</sup>
1		Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	G/W	12% B 51% G/H 33% W 4% K
2		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main Voltastraße 63-65	W	1% G/H 92% W 7% K
3		Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben Burgerfeld	W	97% W 3% K
4		Hanhoopsfeld DE – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2a-II, Schneverdingerweg 1,3	W, E	99% W 1% K
5		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6g	W	92% W 6% K 2% A

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

## III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung <sup>2, 6</sup>

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

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

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

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2008	2003	3.375	1.351	1.197	A, F, PA
04/2008	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
11/2008 <sup>5</sup>	2009	5.720	-	5.470	G
11/2008	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	1971	16.575	-	16.440	A, F, G, PA

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
-	Geplante Fertigstellung ca. Mitte 2010	2.659	-	2.740 <sup>7</sup>	-

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die Einwertung erfolgte nach Baufortschritt jeweils zum 1.11.2008, 1.12.2008 und 1.2.2009.

<sup>6</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>7</sup> geplante Nutzfläche nach Fertigstellung

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Netto-Mietertrag) per 30.4.2009 in %	Branche des Hauptmieters <sup>1</sup>	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag) in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	90,5%	-	-	286,8
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	96,8%	-	-	1.485,9
3	Burgerfeld DE – 85570 Markt Schwaben	10,1%	-	-	840,1
4	Hanhoopsfeld DE – 21079 Hamburg	96,5%	-	-	1.260,1
5	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	95,8%	-	-	1.108,3

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Netto-Mietertrag) per 30.4.2009 in %	Branche des Hauptmieters <sup>1</sup>	Auslaufende Mietverträge (gemessen am Mietertrag) in %	Nettosollmiete <sup>2</sup> annualisiert in TEUR
1	Rue Léon Burgeois, Rue des Voirons F – 74100 Ville-la-Grand	-	-	-	-

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

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

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

<sup>2</sup> Werte per 30.4.2009

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

Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Erwerbsnebenkosten in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
3.591,3	242,7	7,5%	280,5	4.000,0
24.707,0	1.500,0	5,7%	1.487,4	26.460,0
15.258,9	1.284,1	5,1%	783,7	15.250,0
17.654,9	1.060,4	6,7%	1.402,7	19.700,0
13.039,0	1.215,1	7,8%	1.150,2	15.000,0

Anschaffungskosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte in %	Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR
111,6 <sup>3</sup>	-	-	-

# 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	85570 Markt Schwaben, Bürgerfeld	W	11/2008 <sup>1</sup>
Deutschland	21079 Hamburg, Hanhoopsfeld 2a-11	W, E	11/2008
Deutschland	12203 Berlin-Steglitz, Gelieustraße 5-6g	W	12/2008

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Beteiligungs- quote	Übergang von Nutzen und Lasten
Frankreich	BERF France I SAS	Paris	100%	02/2009

### 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

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

<sup>1</sup> Die Einwertung erfolgte nach Baufortschritt jeweils zum 1.11.2008, 1.12.2008 und 1.2.2009.

# Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 14.584 TEUR (14,9% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

## I. Geldmarktinstrumente

Stand 30.4.2009

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

## II. Investmentanteile

Stand 30.4.2009

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

## III. Wertpapiere

Stand 30.4.2009

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

## IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 30.4.2009

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

## V. Sicherungsgeschäfte

Stand 30.4.2009

Sicherungsgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.



Voltastraße, Frankfurt/Main

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2008 bis zum 30. April 2009

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.707.187,27
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			594.005,27
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	594.005,27	
3.2 Erträge aus Geldmarktinstrumenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.3 Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.4 Erträge aus Wertpapieren (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		50.223,88
<b>Summe der Erträge</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>3.351.416,42</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			322.699,89
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	31.243,51	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	91.048,87	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	102.762,17	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	97.645,34	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		13.858,12
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		84.393,18
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			491.955,44
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		319.653,43	
5.2 Depotbankvergütung		48.794,17	
5.3 Sachverständigenkosten		10.169,45	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 13 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	113.338,39	
<b>Summe der Aufwendungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>912.906,63</b>
<b>III. Ertragsausgleich</b>			<b>1.019.084,09</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>3.457.593,88</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 3.351 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.707 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 594 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Festgeldzinsen in Höhe von 366 TEUR sowie aus Zinsen für Bankkonten und sonstigen Zinserträgen in Höhe von 228 TEUR. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditezielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 50 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligung in Frankreich (35 TEUR) sowie aus erstatteten Versicherungsbeiträgen (15 TEUR).

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 913 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie Bewirtschaftungskosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 323 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 31 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 91 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 103 TEUR handelt es sich im Wesentlichen (98 TEUR) um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (98 TEUR) sind 47 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte, 35 TEUR dem Sondervermögen gemäß § 13 (5) BVB belastbare Kosten und 16 TEUR übrige Kosten enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden in Höhe von 14 TEUR Erbbauzinsen für die Immobilie Hamburg-Harburg verbucht.

Die Position Zinsaufwendungen (84 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für ein kurzfristiges Darlehen, das in der Zwischenzeit vollständig zurückgeführt wurde (21 TEUR) sowie Bereit-

stellungsgebühren für zwei weitere Darlehen, die noch nicht abgerufen wurden (63 TEUR).

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 492 TEUR umfassen im Wesentlichen die laufende Vergütung an die Fondsverwaltung (320 TEUR), die Depotbankgebühren (49 TEUR), sowie Kosten für Prüfung und Veröffentlichung in Höhe von 109 TEUR.

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

## Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 1.019 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## Ordentlicher Nettoertrag

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von 3.458 TEUR.

## Total Expense Ratio (TER)

Die Total Expense Ratio (0,70%) zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

## 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.

# Berechnung der Ausschüttung

		insgesamt	je Anteil
Ordentlicher Nettoertrag	EUR	3.457.593,88	0,371
Realisierte Gewinne abzüglich im Ausland gezahlter Gewinnsteuern			
- bei Immobilien	EUR	0,00	0,000
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	EUR	0,00	0,000
- bei Liquiditätsanlagen	EUR	0,00	0,000
Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	27.278,87	0,003
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 14 Abs. 2 BVB	EUR	0,00	0,000
für Ausschüttung verfügbar	EUR	3.484.872,75	0,374
Der Wiederanlage gemäß § 14 Abs. 5 BVB zugeführt	EUR	0,00	0,000
Vortrag auf neue Rechnung	EUR	40.858,36	0,004
Vorabausschüttung	EUR	0,00	0,000
<b>Gesamtausschüttung auf 9.308.147 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR</b>	<b>3.444.014,39</b>	<b>0,370</b>

## Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag zum 30.4.2009 beträgt 3.457.593,88 EUR.

## Einbehalte

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurden keine Einbehalte vorgenommen.

## Realisierte Gewinne

Realisierte Gewinne sind zum Stichtag nicht vorhanden.

## Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 40.858,36 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

## Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 27.278,87 EUR.

## Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 9.308.147 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 3.8.2009 insgesamt 3.444.014,39 EUR. Somit werden pro Anteil 0,37 EUR ausgeschüttet.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand

München, im Juni 2009

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Bouwfonds European Residential für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 10. Juli 2009

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eberhard Feil  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise

## Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InvStG	Privatanleger	Sonstiger betrieblicher Anleger	Kapitalgesellschaft
a) Betrag der Ausschüttung vom 3. August 2009	0,3700 <sup>1</sup>	0,3700 <sup>1</sup>	0,3700 <sup>1</sup>
- In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre, getrennt nach einzelnen Geschäftsjahren	0,0021	0,0021	0,0021
- davon Geschäftsjahr 2007/2008	0,0021 <sup>2</sup>	0,0021 <sup>2</sup>	0,0021 <sup>2</sup>
Nachrichtlich: Die Ausschüttung vom 3. August 2009 bezieht sich auf folgende Barausschüttung:	0,3700	0,3700	0,3700
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,2777 <sup>3</sup>	0,2777 <sup>3</sup>	0,2777 <sup>3</sup>
b) Ausschüttungsgleiche Erträge	0,0072	0,0072	0,0072
- davon nicht abzugsfähige Werbungskosten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0072	0,0072	0,0072
c) in den ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene			
aa) - (aufgehoben)	-	-	-
bb) - steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr.1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
cc) - Erträge gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	-	0,0000	-
dd) - Erträge gem. § 8b Abs. 1 KStG; 100 %	-	-	0,0000
ee) - Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100 %	-	0,0000	-
ff) - Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG; 100 %	-	-	0,0000
gg) - Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr.1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind (steuerfreie Veräußerungsgewinne von Bezugsrechten auf Freianteile)	0,0000	-	-
hh) - steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Immobilien i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	-	-
ii) - Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG (DBA-befreite ausländische Einkünfte)	0,0000	0,0000	0,0000
jj) - Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
kk) - Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
ll) - Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	-	0,0827	0,0827
- davon Thesaurierung	-	0,0814	0,0814
- davon Ausschüttung vom 3. August 2009	-	0,0013	0,0013

§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InvStG	Privatanleger	Sonstiger betrieblicher Anleger	Kapitalgesellschaft	
d)	Bemessungsgrundlage der anzurechnenden / zu erstattenden			
	Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,2849 <sup>4</sup>	0,2849 <sup>4</sup>	0,2849 <sup>4</sup>
	- davon Ausschüttung vom 3. August 2009	0,2777	0,2777	0,2777
	- davon Thesaurierung	0,0072	0,0072	0,0072
	Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
e)	Betrag der anzurechnenden / zu erstattenden			
	Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,0712 <sup>5</sup>	0,0712 <sup>5</sup>	0,0712 <sup>5</sup>
	- davon Ausschüttung vom 3. August 2009	0,0694	0,0694	0,0694
	- davon Thesaurierung	0,0018	0,0018	0,0018
	Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
f)	Ausländische Steuern, die auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfallen			
aa)	- anrechenbare ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
aa)	- davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	- abziehbare ausländische Steuern (§ 34c Abs. 3 EStG) auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	- fiktive ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	- davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
g)	Betrag der Absetzung für Abnutzung / Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 S. 1 InvStG	0,0916	0,0916	0,0916
	- davon Ausschüttung vom 3. August 2009	0,0916	0,0916	0,0916
	- davon Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000
h)	(aufgehoben)	-	-	-

<sup>1</sup> Die ausgeschütteten Erträge sowie die ausschüttungsgleichen Erträge gelten am jeweiligen Ausschüttungstag bzw. mit Fassung des Ausschüttungsbeschlusses als zugeflossen.

<sup>2</sup> Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge. Nach investmentrechtlichen Vorschriften ermittelt, beläuft sich der Betrag auf EUR 30.989,54 bzw. EUR 0,0033 je Anteilschein.

<sup>3</sup> Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen.

<sup>4</sup> Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall können sich z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben.

<sup>5</sup> Bei Depotverwahrung. Die deutsche Quellensteuer ist ohne Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30. April 2009 in Höhe von EUR 0,37 je Anteil erfolgt am 3. August 2009.

## Besteuerung auf der Fondsebene

Der Gesetzgeber hat inländische Sondervermögen von allen Ertragsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

## Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den steuerpflichtigen Erträgen des Fonds um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Sie beinhalten die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungs-gleichen Erträge, den Zwischengewinn sowie den Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vor-nahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorge-nommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswir-kung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Ein-künfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuerklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rah-men der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapital-vermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuer-erklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderaus-gaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauf-trag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- € bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- € bei Zusammen-veranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechen-des gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Aus-ländereigenschaft.

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, sonstige Erträge, ausländische Dividenden sowie Ge-winne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unter-liegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesau-rierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritäts-zuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abge-führt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesell-schaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchen-steuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Ein-kommensteuererklärung zu machen haben.

**Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung**  
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

**Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteue-rungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressions-vorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger grundsätzlich nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Werden Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurde.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vortragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den

Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1.1.2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus "privaten Veräußerungsgeschäften" erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600,-€, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Mieterträge, Zinsen und sonstige Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>1</sup> Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

#### **Ausländische Mieterträge**

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet

<sup>1</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien**

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

#### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind grundsätzlich beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien bei Kapitalgesellschaften grundsätzlich ganz (5% der Gewinne gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern und geg. Personengesellschaften) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

#### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei (5% der Dividenden gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben). Von Einzelunternehmern oder natürlichen Personen, die an gewerblichen Personengesellschaften beteiligt sind, sind diese Erträge zu 60% zu versteuern (Teileinkünfteverfahren). Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbe-

sondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vortragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei (5% der Gewinne gelten als nicht abziehbare Betriebsausgaben),

soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern oder natürlichen Personen, die an gewerblichen Personengesellschaften beteiligt sind, sind diese Veräußerungsgewinne zu 60% zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, sonstige Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

### **Solidaritätszuschlag**

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

## Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig. Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten

Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6% des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

## EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlegergrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15% Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15%-Grenze eine Meldepflicht der

Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40%-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Zum 30.4.2009 war der Forderungsquotient des Bouwfonds European Residential größer als 15%, jedoch kleiner als 40%. Der Zinsanteil betrug EUR 0,0827 pro Anteil.

zeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt

## **Grunderwerbsteuer**

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

### **Hinweis:**

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.**

## **Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungs-

# Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Ermittlung der steuerlichen Angaben

An die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft** (nachfolgend die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen **Bouwfonds European Residential** für den Zeitraum vom 01. Mai 2008 bis 30. April 2009 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Rechnungslegung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für das Investmentvermögen **Bouwfonds European Residential** die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

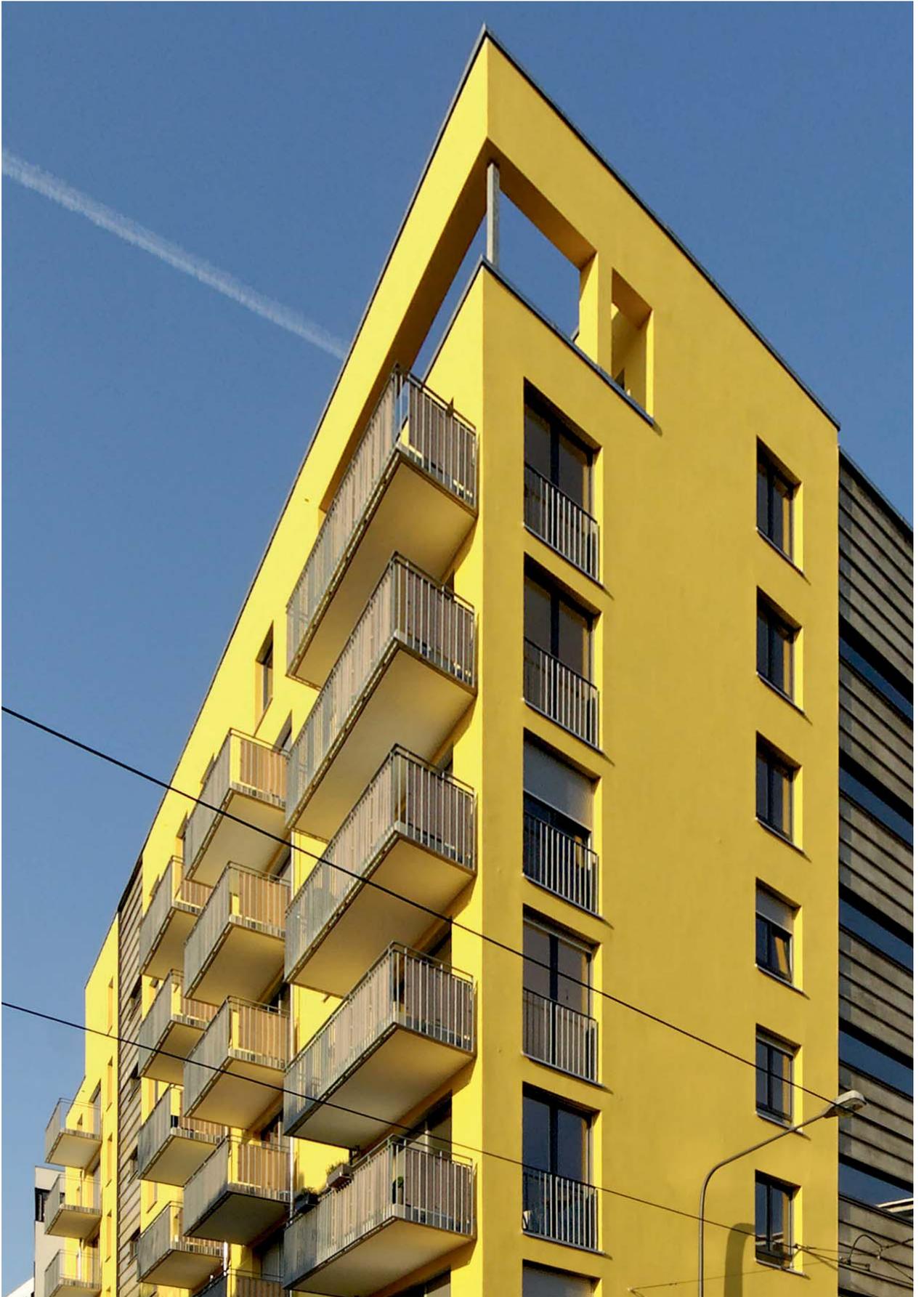
Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt.

München, den 17. Juli 2009

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

ppa. Dirnaichner  
(Wirtschaftsprüfer/Steuerberater)



*Voltastraße, Frankfurt/Main*

# Gremien

## Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2008  
2,5 Millionen EUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
3,1 Millionen EUR

## Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek  
Selbständiger Berater

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

Lennart Schuss (ab 14.5.2009)  
Catella Corporate Finance AB, Schweden  
Chief Executive Officer

## Vorstand

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)  
Bernhard Fachtner

## Gesellschafter

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

## Depotbank

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG (bis 30.6.2009)  
Kardinal-Faulhaber-Straße 1  
D-80333 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2008  
2.407.151 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
26.929.015 TEUR

CACEIS Bank Deutschland GmbH (ab 1.7.2009)  
Lilienthalallee 34-36  
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2008  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2008  
153.392 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 33  
80687 München

## **Sachverständigenausschuss**

Bei der Catella Real Estate AG gebildeter Sachverständigenausschuss, der ab 28.6.2009 nur noch für den Bouwfonds European Residential zuständig ist.

### **Stefan Brönnner**

Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor

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

### **Stefan Wicht**

Dipl.-Ing. ,Architekt

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

### **Klaus-Peter Keunecke**

Dipl.-Ing.

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

Vorsitzender des Sachverständigenausschusses.

### **Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)

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

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

Tel: +49 (0)89 189 16 65 - 0  
Fax: +49 (0)89 189 16 65 - 66

Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH  
Potsdamer Straße 58  
10785 Berlin  
Deutschland

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

