

# Bouwfonds European Residential

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht zum 30. April 2012

Fotos: Werner Popp



**bouwfonds**  
REIM



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# Kennzahlen „Auf einen Blick“

	Stand 30.4.2012	Stand 30.4.2011	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	367.068	282.279	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	537.947	391.586	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	72.071	115.415	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	35,1	31,3	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise im Erstjahr)	487.054	342.296	TEUR
davon direkt gehalten	238.844	199.792	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	248.210	142.504	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	47	40	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	23	17	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	8	25	
Verkäufe von Objekten <sup>3</sup>	1	0	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	97,2	96,1	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>5</sup>	29.902	36.086	TEUR
Gebundene Mittel <sup>6</sup>	16.099	12.733	TEUR
Netto-Liquidität <sup>7</sup>	13.802	23.354	TEUR
Liquiditätsquote <sup>8</sup>	3,760	8,273	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>9, 10</sup></b>			
Geschäftsjahr <sup>1</sup>	6,7	2,7	%
seit Auflage <sup>11</sup>	19,9	12,3	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	33.717.156	26.828.111	Stück
Anteilwert <sup>12</sup>	10,89	10,52	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	1.8.2012	1.8.2011	
Ausschüttung je Anteil	0,29	0,32	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	1,03	0,83	%

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.5.2011 bis 30.4.2012, im Vergleichszeitraum 1.5.2010 bis 30.4.2011;

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

<sup>3</sup> Im Zeitraum vom 1.5.2011 bis 30.4.2012 wurden die drei verbliebenen von ursprünglich 48 Reihenhäusern in Markt Schwaben verkauft; Es liegt somit ein vollständiger Verkauf der Immobilie Markt Schwaben vor, der hier mit Verkäufen von „Eins“ ausgewiesen wird;

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

<sup>5</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen / Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz;

<sup>6</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 (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen;

<sup>7</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

<sup>8</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

<sup>9</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI):

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

<sup>10</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>11</sup> Angabe zum 30.4.2012 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2012, Angabe zum 30.4.2011 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2011;

<sup>12</sup> Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeab- schlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.



# Inhaltsverzeichnis

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
20	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
24	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
25	Entwicklung des Fondsvermögens
28	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2012
32	Vermögensaufstellung zum 30. April 2012 - Teil I: Immobilienverzeichnis
46	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
54	Übersicht Anschaffungskosten
62	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
64	Vermögensaufstellung zum 30. April 2012 - Teil II: Bestand der Liquidität
66	Vermögensaufstellung zum 30. April 2012 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
68	Ertrags- und Aufwandsrechnung
71	Verwendungsrechnung zum 30. April 2012
73	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
74	Steuerliche Hinweise
88	Gremien

# Bericht der Fondsverwaltung

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Während die großen Volkswirtschaften der Eurozone überwiegend auf der Stelle treten, beweist sich die deutsche Wirtschaft weiterhin als gefestigt. Auf ein saisonbereinigtes Minus von 0,3 % im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal folgte eine Stabilisierung auf 0,0 % in der Eurozone. Deutschland hingegen konnte den ersten Dämpfer für das Bruttoinlandsprodukt seit der Wirtschaftskrise 2009 von -0,2 % im letzten Quartal 2011 im Folgequartal überwinden und um 0,5 % steigern.<sup>1</sup>

Die nicht-saisonbereinigten Werte in Griechenland von -6,2 % versprechen noch keine Aussicht auf Besserung beim Euro-Wackelkandidaten.<sup>2</sup> Deutschland profitiert nach wie vor von der Fiskalpolitik der Europäischen Zentralbank und dem in diesem Zuge historisch niedrig verbleibenden Leitzins.<sup>3</sup> Zudem kann sich Deutschland durch sehr geringe Zinsen auf Staatsanleihen günstig refinanzieren. Zugleich bleibt dieser Weg vielen weiteren europäischen Mitgliedern verwehrt, da sie sich nur zu schwächeren Konditionen an den Kapitalmärkten versorgen können. Beispielsweise liegen zwischen deutschen zehnjährigen Staatsanleihen sowie italienischen und spanischen Staatsanleihen über 500 Basispunkte Unterschied.<sup>4</sup>

Aufgrund der soliden Basis für die deutsche Wirtschaft gehen Prognosen des Analysehauses Oxford Economics davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahresverlauf 2012 um insgesamt 0,5 % steigen wird, während der Durchschnitt der Eurozone ein prognostiziertes Minus von 0,5 % zu verzeichnen haben wird. Im Vergleich zum Vorjahreswachstum in Höhe von 3,1 % wird Deutschland damit gleichwohl einen Rückgang registrieren.<sup>5</sup> Deutschland gerät also keineswegs ins Wanken, kann sich aber auch nicht als wirtschaftliche Zugmaschine, die durch signifikantes Wachstum herausragen würde, für den Euroraum einspannen lassen.

Dies spiegelt sich hingegen nur teilweise im monatlichen Economic Sentiment Indicator (ESI) der Europäischen Kommission wider, der im April 2012 für fünf der sieben größten EU-Mitglieder, namentlich Italien (-5,7), Polen (-2,3), Spanien (-2,3), Deutschland (-1,0) und Frankreich (-0,4) deutliche bis leichte Rückgänge in der wirtschaftlichen Einschätzung registriert. Die Niederlande (+1,2) und das Vereinigte Königreich (+4,2) sehen eine Verbesserung der konjunkturellen Stimmung. Insbesondere für Deutsch-

land bleibt festzuhalten, dass sich nur noch die baltischen Staaten und Schweden in der Stimmungslage über dem langjährigen Mittel befinden.<sup>6</sup>

Die Besorgnis um mögliche Teilaustritte aus der Eurogemeinschaft hat sich in Folge der ergebnislosen Regierungsbildung und den bevorstehenden Neuwahlen in Griechenland weiter intensiviert. Welche genauen Folgen ein möglicher Austritt Griechenlands aus der Eurozugehörigkeit mit sich bringt, lässt sich derzeit nicht vorhersagen, dennoch würde dieser Schritt für den Euroraum in jedem Szenario einen immensen wirtschaftlichen Einschnitt bedeuten.<sup>7</sup>

Aufgrund dieser Unsicherheit und der heterogenen ökonomischen Entwicklungen der einzelnen EU-Mitglieder stehen die Vorzeichen über fast den gesamten Euroraum auf Wende, so will Frankreichs neuer Staatspräsident Hollande den rigiden Sparkurs im Sinne Deutschlands nicht affirmieren, sondern wachstumsfördernde Maßnahmen einsetzen. Darüber hinaus ist er Befürworter der von Merkel abgelehnten Eurobonds.<sup>8</sup> Europa steht vor einer intensiven Phase aus Diskussion und Dialog.

**Tabelle 1 – Prognose zu Wirtschaftsdaten (in %)**

		2011	2012	2013
<b>Rabobank</b> <sup>9</sup>	BIP	1,5	-0,5	1,2
	CPI	2,7	2,2	1,2
	AL-Quote	10,2	11,0	10,7
<b>Consensus</b> <sup>10</sup>	BIP	1,5	-0,4	0,8
	CPI	2,7	2,4	1,8
	AL-Quote	10,2	11,0	11,2

CPI = Verbraucherpreisindex

Ein prägnantes Ansteigen der Inflation ist 2012 vorerst nicht zu erwarten, die Rabobank Prognosen gehen aktuell von ca. 2,2 % im laufenden Jahr und von 1,2 % in 2013 aus. Für das Jahr 2012 unterscheidet sich der Durchschnittswert von 2,4 % der 25 Analyse- und Bankhäuser, die Consensus zusammenfasst um 20 Basispunkte. Im Folgejahr liegt die Inflation laut Consensus Durchschnittsprognose mit 1,8 % nach wie vor deutlich näher an der ausgegebenen EZB-Preisstabilitätsobergrenze von 2,0 %.<sup>11</sup>

<sup>1</sup> Eurostat 2012 – Euroindikatoren 73/2012 – BIP im Euroraum und in der EU27 stabil;

<sup>2</sup> Hellenic Statistical Authority (El.Stat) 2012 – Quarterly National Accounts 1<sup>st</sup> Quarter 2012;

<sup>3</sup> EZB 2012 – Monthly Bulletin 05/2012;

<sup>4</sup> Bloomberg 2012 – Snapshot for Government bonds, 24.5.2012;

<sup>5</sup> Oxford Economics 2012 – Germany Daily briefing April 2012;

<sup>6</sup> Europäische Kommission – Business and consumer survey results April 2012 – Economic sentiment indicator;

<sup>7</sup> Welt 2012 – Griechenland-Chaos Die Euro-Zone zwischen

Triumph und Ruin; Wallstreet Journal 2012 – Experten warnen

Griechenland vor Euro-Austritt; N-TV 2012 – G8 stellt Griechen vor die Wahl; Handelsblatt 2012 – Austritt Griechenlands Die Euro-Zone bereitet sich auf den Ernstfall vor;

<sup>8</sup> FAZ 2012 – Schuldenkrise Hollande will Eurobonds; Hamburger Abendblatt 2012 – G8-Gipfel – Hollande will Euro-Bonds Merkel unter Druck; Focus 2012 – EU-Sondergipfel berät über mehr Wachstum; Zeit 2012 – Hollande will Europa umkrempeln;

<sup>9</sup> Rabobank 2012 – Financial Markets Research - Monthly Outlook May 2012;

<sup>10</sup> Consensus Forecasts 2012 – Consensus Economic survey May 2012;

<sup>11</sup> EZB o.J. – The definition of price stability.

## Immobilieninvestmentmärkte

Obwohl im Besonderen Immobilien seit Beginn der internationalen Finanzkrise bei deutschen Investoren als erschütterungsfest gelten, waren die vergangenen zwei Jahre für die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds nach deutschem Investmentrecht mit durchaus einschneidenden Ereignissen versehen. Paradoxe Weise sorgt die Flucht in Sachwerte wie Einzelhandels- oder Wohnimmobilien für einen lange Zeit vermissten Nachfrageüberhang, während die Offenen Immobilienfonds, aufgrund des teilweisen Aussetzens der Anteilsscheinrücknahme, in ihrer Risikowahrnehmung deutlich zugenommen haben. Dreizehn Fonds wurden eingefroren, wovon insgesamt zehn abgewickelt werden sollen. Darunter befinden sich auch zwei der Schwergewichte, die mit insgesamt 11 Mrd. Immobilienvermögen in die Liquidation gehen.<sup>1</sup>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Fondsgesamtrendite des IPD Index für Offene Immobilienfonds (OFIX-ALL) beträgt über die letzten zehn Jahre 3,0 % p. a. Für das letzte Jahr gibt IPD die Jahresrendite mit 0,9 % in diesem Segment an. Der deutliche Einbruch ist vor allem auf die in der Liquidation befindlichen Fonds zurückzuführen. Die negative Performance der Offenen Immobilien-Publikumsfonds von -0,4 % im Anfangsquartal 2012 ist maßgeblich der Abwertung des SEB ImmoInvest Ende April im Vorfeld der versuchten Wiederöffnung geschuldet.<sup>2</sup>

Wohnimmobilien bleiben in Zeiten intransparenten Marktprognosen eine nachgefragte und risikoarme Assetklasse, die mit solider Persistenz kalkulierbar und rentabel Robustheit gegen Marktrisiken verspricht. Die Investoren nachfrage, ob direkt oder indirekt, nach Anlageobjekten in diesem Segment bleibt unverändert hoch und das Investmentumfeld im europaweiten Querschnitt weiterhin stabil. Jedoch befinden sich einerseits Märkte wie Irland und Spanien in einer deutlichen Korrekturphase, während in Dänemark und den Niederlanden bereits wieder das Preisniveau von 2005 und damit eine Stabilisierungsphase erreicht wurde. Gleichwohl steigen die Preise für Wohnimmobilien in Märkten wie Deutschland und Österreich weiter an.

Aktuelle Renditen und Prognosen für wichtige Zinsinstrumente geben wir in Tabelle 2 wieder (alle Angaben in %):<sup>3</sup>

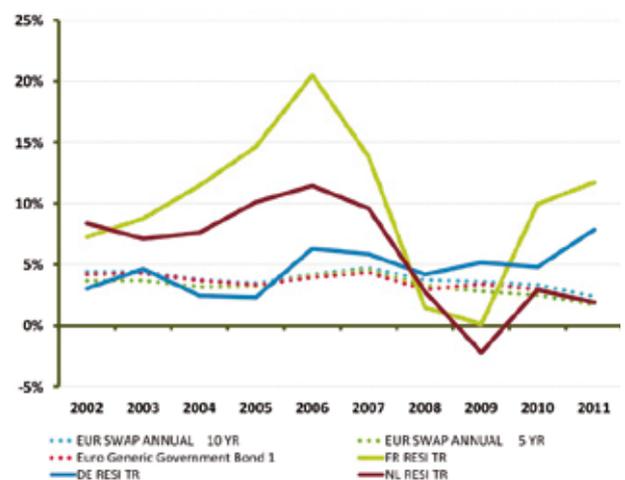
Tabelle 2 – Swap-Prognosen<sup>4</sup>

	Mai 2012	+3 M	+6 M	+12 M
EZB-Refi	1,00	1,00	1,00	1,00
3-M EURIBOR	0,70	0,75	0,78	0,94
10-J. SWAP	2,12	2,15	2,35	2,80
30-J. SWAP	2,46	2,35	2,60	3,20

Im historischen Gesamtrenditevergleich (2002 – 2011) von Wohnimmobilien (Benchmark hier: IPD Total Return Residential D, F und NL) zu langjährigen Staatsanleihen und Swaps (vergleiche dazu Abbildung 1) zeigt sich eine deutliche Out-Performance von niederländischen und französischen Wohnimmobilien bis zum Jahre 2008 und die Stabilität deutscher Wohnimmobilien seit 2006.

Der französische Markt hat aus derzeitigem Betrachtungswinkel eine „V-förmige“ Rezession durchschritten und aufgrund des hohen Wertzuwachses im Jahr 2011 bereits wieder eine hohe Gesamtrendite von 11,7 % registriert. In den Niederlanden konnten Wohnimmobilien nur aufgrund des stabilen Cashflows eine positive Gesamtrendite von 1,9 % erzielen. In Deutschland konnte zwar die höchste Gesamtrendite des Betrachtungszeitraums verbucht werden, dennoch zeigt sich mit einer Gesamtrendite von 7,84 % die Stabilität und geringe Volatilität des Wohnungsmarktes. Eine Überhitzung ist deshalb trotz des beträchtlichen Nachfrageüberhangs rückblickend für das Jahr 2011 auszuschließen.

Abbildung 1



<sup>1</sup> SEB Asset Management 2012 – SEB ImmoInvest Fonds-Datenblatt; Credit Suisse Asset Management 2012 – Halbjahresbericht 31. März 2012;

<sup>2</sup> IPD 2012 – Offene Fonds Immobilien Index OFIX – Ergebnisse zum 30. April 2012;

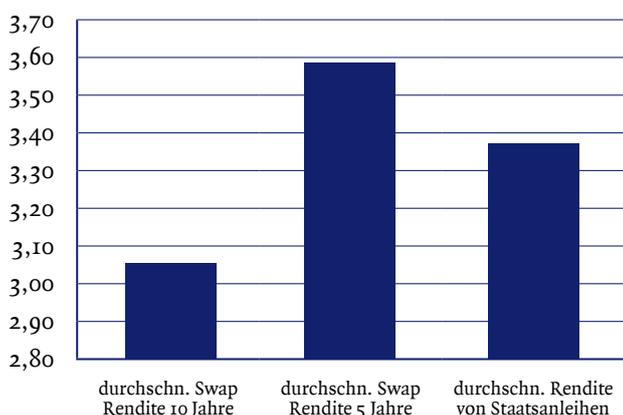
<sup>3</sup> Rabobank 2012 – Financial Markets Research - Monthly Outlook May 2012;

<sup>4</sup> Rabobank 2012 – Financial Markets Research - Monthly Outlook May 2012;

# Bericht der Fondsverwaltung

Im 10-Jahresmittel (Abbildung 2) erreichten Wohnimmobilien in allen drei Ländern ein positives Ergebnis gegenüber Swaps (3,06 Prozentpunkte) und europäischen Staatsanleihen (3,37 Prozentpunkte).

Abbildung 2 – Spreads Total Return



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

## Immobilienmärkte

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

Entgegen der Ende 2011 getätigten Projektion, die für den Zeitraum 2013/2014 eine akzentuierte Rekonvaleszenz der Bautätigkeit ankündigte, korrigierten die Experten von Euroconstruct ihre Prognose nach unten und gehen ab 2013 von einem europäischen Bauvolumen auf dem Niveau der frühen 2000er Jahre aus.<sup>1</sup> Trotz dessen, dass in Deutschland die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen neuer Wohnungen in 2011 mit ca. 205.000 um 37.000 höher ausfällt als im Vorjahr, wird die Zahl der Baufertigstellungen voraussichtlich zwischen 160.000 und 170.000 Einheiten bleiben. Auch in 2012 wird die Zahl der Baufertigstellungen präsumtiv unter 200.000 Einheiten verbleiben.<sup>2,3</sup> Damit würde die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen weiter im Bereich von 2 pro 1.000 Einwohner bleiben. Nur Irland,

Ungarn und Dänemark weisen geringe Zahlen auf. Der Durchschnitt aller von Euroconstruct untersuchten Länder liegt bei ca. 3,2. Spitzenreiter sind Finnland (ca. 6,1), die Schweiz (ca. 5,8) und Frankreich (ca. 5,3).<sup>4</sup>

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

## Deutschland

Der jahrelang als zu konservativ abgestempelte deutsche Wohnungsmarkt mit seinen stabilen aber eher durchschnittlichen Renditen hat ebendeshalb an ungeahnter Attraktivität gewonnen. Nahezu mit den ersten deutlichen Preistendenzen nach oben resultiert die allgemeine Besorgnis vor einer Immobilienblase. Dies wird vor allem an den zum Teil prägnanten Preissteigerungen für Wohneigentum in prosperierenden Großstädten substantiiert, aber nach über zehn Jahren der preislichen Stagnation bewegen sich die jüngsten Preisanstiege überwiegend im Rahmen einer Erholung des Preisniveaus. Erst wenn sich die Preise flächendeckend von Fundamentaldaten wie Miete und Einkommen abkoppeln, kann sich eine übermäßige Preiserhöhung bilden.<sup>5</sup>

Erkennbar wird die Preissteigerung anhand des Angebots-erhobenen Preisindex IMX.<sup>6</sup> Demnach befinden sich die Preise für bestehende Eigentumswohnungen bei 108,3 (März 2007 = 100) und für Neubauwohnungen bei 121,8. Auf zwölf Monate gesehen haben die beiden Indizes also um ca. 80 und 60 Basispunkte zugelegt. Im Langzeitvergleich betrug die durchschnittliche Steigerung seit 2007 1,7 % bzw. 4,4 %. Für Wohnhäuser lagen die Neubauwerte zum gleichen Zeitpunkt bei 109,5 und für Bestandsgebäude bei 103,5. Insbesondere Bestandsobjekte lagen bis August 2011 mit einem zwischenzeitlichen Indexwert von 96,1 (Nov. 2009) unter dem Niveau von 2007. Erst im letzten Dreivierteljahr sind die Preise um 45 Basispunkte gestiegen.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Euroconstruct 2012 - 72th Euroconstruct Conference Paris, 2011;

<sup>2</sup> Destatis 2012 - Baufertigstellungen im Hochbau; Pressemitteilung Nr. 097 - 2012;

<sup>3</sup> Zugrunde gelegt wurde das Verhältnis Baufertigstellungen zu Baugenehmigungen des Vorjahres - zwischen 2000 und 2012 betrug das Verhältnis durchschnittlich 1:0,95 -> 2011: 167.760 Baugenehmigungen in 2010 multipliziert mit 0,95 = ca. 159.000 Fertigstellungen; 2012: 204.780 Baugenehmigungen in 2011 multipliziert mit 0,95 = ca. 194.000 Fertigstellungen.

<sup>4</sup> Euroconstruct 2012 - 72th Euroconstruct Conference Paris, 2011;

<sup>5</sup> BVR 2012 - Derzeit keine Übertreibungen am Immobilienmarkt; vdp 2012 - vdp erwartet für 2012 stabile Entwicklung am Pfandbriefmarkt - Nr. 4/2012; DIW 2012 - DIW Wochenbericht - Immobilienblasen frühzeitig erkennen - Nr. 16, FAZ 2012 - Gutachter sehen keine Preisblase; FAZ - 2012 - Auf der Suche nach der Immobilienblase;

<sup>6</sup> Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24;

<sup>7</sup> Immobilienscout24 2012 - IMX April 2012 - Angebotspreise für Wohneigentum weiter im Aufwind.

Die Angebotsmieten weisen eine durchschnittliche Steigerung von 2,1 % pro Jahr seit März 2007 auf. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate registrierte der IMX einen Zuwachs von 20 Basispunkten und damit einen fast deckungsgleichen Wert zum Fünfjahresschnitt.<sup>1</sup> Im Besonderen die fünf größten Städte und vor allem süddeutsche Großstädte mit hoher Nachfrage bei gleichzeitig niedrigen Leerstandszahlen durchlaufen Kauf- und Mietpreissteigerungen.

### Frankreich

In Frankreich scheint sich die Preiskurve für Eigentumswohnungen („Appartements“) 2011 wieder erholt zu haben. Nachdem im Jahresvergleich die Preise 2010 um 3,4 % zugelegt haben, erwies sich das Jahr 2011 nochmals robuster und verzeichnete ein Zwölfmonatsplus von 8,9 %.<sup>2</sup> Laut INSEE befanden sich die Werte im Schlussquartal mit einem Plus von 6,7 % trotz geringer Steigerung gegenüber Drittquartal von 0,4 % immer noch deutlich über dem Vorjahresquartal.<sup>3</sup>

Auch wenn sich die positive Entwicklung flächendeckend niederschlägt, ergibt sich ein ähnliches Bild wie in Deutschland, wo überwiegend Agglomerationsräume von der positiven Dynamik profitieren. So beispielsweise die Regionen Languedoc-Roussillon (Montpellier), Midi-Pyrénées (Toulouse) und Rhône-Alpes (Lyon), die alle seit 2009 wieder stetige Preisanstiege registrieren konnten. Aufgrund der zentralistischen Struktur zu Gunsten Paris ist die Hauptstadt der angespannteste Markt, wo die Eigentumswohnungspreise zum Jahresende 14,7 % höher liegen als im Winter 2010.<sup>4</sup>

Ähnlich wie in Deutschland verteilt sich die Mietpreisentwicklung heterogen. Von den zwölf einwohnerstärksten Städten des Landes stechen insbesondere Straßburg und Lille mit Mietpreissteigerungen von 3,9 % und 2,7 % in 2011 hervor. Paris positioniert sich mit 3,0 % dazwischen. Städte wie Toulouse, Nizza, Nantes und Lyon liegen trotz Abstand weiterhin bei Werten von 1,3 % bis 2,0 %. Negative Trends registrierten einzig Rennes und Grenoble mit -1,2 % und -1,0 %.<sup>5</sup>

### Niederlande

Unter anderem aufgrund der ungünstigen Zahlen des vierten Quartals, in dem trotz sinkender Preise erneut weniger

Wohneigentum verkauft wurde, war 2011 für den niederländischen Eigentumswohnungsmarkt ein beschwerliches Jahr. Zum Jahresbeginn 2011 liegt der Preis von Bestandswohnungen 4,6 % unter dem Vorjahreswert. Angesichts des gesunkenen Verbrauchervertrauens, der unsicheren Finanzlage und strengeren Bedingungen für die Vergabe von Hypothekendarlehen entscheiden sich immer mehr Haushalte für eine Mietwohnung.

### Norwegen

Die Preisentwicklung Norwegens stellt sich seit dem zweiten Quartal 2008 treppenförmig dar. Einer jeweils halbjährlichen Anstiegsphase folgte zumeist ein Quartal Stagnation respektive leichter Rückgang. Trotz vehementem Preisrückgang im Jahr 2008 überwiegt durchgehend der Preisanstieg, so dass Wohneigentum derzeit ein Allzeithoch erreicht hat. Mit einem Indexwert von 157,0 sind die Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen gegenüber dem Basisjahr 2005 um mehr als 50 % gestiegen.<sup>6</sup>

In den größten Städten des Landes (Oslo, Stavanger, Bergen und Trondheim) zeigt sich ein Wachstum zwischen 5,6 % bis 8,0 %. Reihenhäuser konnten um 3,9 % zulegen, während frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 3,3 % und Eigentumswohnungen mit 3,5 % nur unwesentlich niedrigere Steigerungen erfuhren.<sup>6</sup>

Im Vergleich des vierten Quartals 2011 mit dem Vorjahresquartal stiegen die Mieten in nahezu allen Großstädten an. In Oslo ließen sich um 5,1 %, sowie zusammengefasst in Bergen, Trondheim, Stavanger und Tromsø um 8,3 % höhere Mieten realisieren.<sup>7</sup>

### Schweden

Nach annähernd drei Jahren mit durchgehender Preissteigerung verzeichnet das Land mit dem Schlussquartal 2011 und dem Anfangsquartal 2012 zweimal in Folge Preiskorrekturen von 3,0 % und (vorläufig) 3,7 %<sup>8</sup> im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal. Damit ist das Preisniveau aus dem ersten Quartal 2010 wieder erreicht. Mit einem Indexwert von 524 (1981 = 100) befinden sich die Preise aber nach wie vor deutlich über den Werten des jeweils ersten Quartals in 2008 (486) und 2009 (475), als nach insgesamt sechs Jahren mit steigenden Preisen erstmals wieder ein Preisrückgang eingetreten war.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Immobilienscout24 2012 – IMX April 2012 – Angebotspreise für Wohneigentum weiter im Aufwind;

<sup>2</sup> FNAIM 2012 – Marché Immobilier Ancien & Conjuncture – Bilan 2011 & Perspectives 2012;

<sup>3</sup> INSEE 2012 – Informations Rapides – Stabilisation des prix des logements anciens au 4<sup>e</sup> trimestre;

<sup>4</sup> INSEE 2012 – Informations Rapides – Stabilisation des prix des logements anciens au 4<sup>e</sup> trimestre; INSEE 2012- Séries longues d'indices de prix des logements anciens;

<sup>5</sup> Clameur 2012 – Loyers de marche 2011 – Dans l'ensemble classement par département et par ville;

<sup>6</sup> Statistisk Sentralbyrå 2012 – Boligprisindeksen 1. Kvartal 2012;

Statistisk Sentralbyrå 2012 – Boligprisindeksen . Alle boliger;

<sup>7</sup> Statistisk Sentralbyrå 2012 – Statistikkbanken – 06257: Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie pr kvm, etter sone;

<sup>8</sup> Das Statistikamt Schweden (SCB) weist darauf hin, dass diese Werte noch unvollständig sind, da es bei der Datenauswertung auf Seiten des Landesvermessungsamtes (Landmäteriet) zum Verzug bei den Daten für März und v.a. April gekommen ist.

<sup>9</sup> SCB 2012 – Statistiska Centralbyrå: Småhusbarometern t.o.m. april 2012;

# Bericht der Fondsverwaltung

Gegenüber 2010 sind die Mieten 2011 landesweit um 2,4 % gestiegen. Im Vorjahr fiel die Steigerung mit 1,6 % moderater aus. Zum ersten Mal seit den frühen 1990er Jahren haben kommunale Wohnungsunternehmen eine höhere Mietsteigerung umgesetzt als die privaten/gewerblichen Vermieter. Obwohl üblicherweise beide Gruppen in etwa im Gleichschritt erhöhen, respektive private/gewerbliche Vermieter eine höhere Mietsteigerung durchsetzen, stehen den öffentlichen Mietsteigerungen von 2,6 % leicht niedrigere private/gewerbliche Steigerungen von 2,3 % gegenüber.

Im Großraum Stockholm zogen die Mieten um 2,6 % an, im Großraum Göteborg um 2,0 %. Dies ist das vierte Jahr in Folge, in dem die Mietpreise in Stockholm stärker steigen als in Göteborg.<sup>1</sup>

## Dänemark

Insgesamt zwölf Quartale hintereinander war der Eigentumsmarkt zwischen erstem Quartal 2007 und erstem Quartal 2010 von sinkenden Preisen auf Jahresbasis geprägt. Daraufhin folgte eine Erholungsphase, in der Preise bis zum zweiten Quartal 2011 wieder anzogen. Zu diesem Zeitpunkt lagen sie wieder auf gleichem Niveau wie sechs Jahre zuvor. In der zweiten Jahreshälfte 2011 sind die Preise für Eigentumswohnungen insgesamt um 6,0 % erneut zurückgegangen. Im Großraum Kopenhagen haben sich die Preise für das erste Quartal 2012 inzwischen wieder stabilisiert und weisen ein Nullwachstum auf. Im Gesamtschnitt des Landes haben die Preise nochmals um 1,8 % nachgegeben. An sehr nachgefragten Standorten wie beispielsweise Frederiksberg ergab sich jedoch bereits wieder ein geringer Anstieg von 1 %.<sup>2</sup>

## Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

- Dänemark (4,5 %)
- Deutschland (60,9 %)
- Frankreich (6,3 %)
- Schweden (9,9 %)
- Niederlande (16,3 %)
- Norwegen (2,1 %)

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

Da der Fonds jedoch grundsätzlich eine regionale Strategie verfolgt, bei der gezielt in Regionen mit einem überdurchschnittlichen Wachstum investiert werden soll, ist es ebenso wichtig, die regionale Allokation zu betrachten.

Die aktuelle ökonomische Diversifikation des Bouwfonds European Residential ist folgendermaßen:

- Dienstleistungsregionen (36 %)
- Finanzdienstleistungsregionen (35 %)
- Regierungs- und Verwaltungsstandorte (14 %)
- Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (13 %)
- Tourismus-gemischt ( 2 %)

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

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

Die aktuelle Produkt-Diversifikation stellt sich wie folgt dar:

Mietwohnungen	100 %
davon Studentenwohnungen	14 %

## Performance und Liquidität

Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, wurde das Geschäftsjahr mit einer Gesamtrendite (gemäß BVI-Methode) von 6,7 % abgeschlossen. Das Ergebnis ist damit wesentlich höher als die 2,7 % Gesamtrendite im vergangenen Geschäftsjahr. Die Gesamtrendite liegt damit auch über unseren Erwartungen von 5 bis 6 %.

Der Hauptgrund für die höhere realisierte Rendite liegt darin, dass budgetierte Investitionen für Modernisierungen in Höhe von 3 Mio. EUR in diesem Jahr nicht durchgeführt wurden. Die geplanten Investitionen sind teilweise nicht mehr erforderlich oder in das nächste Geschäftsjahr verlegt.

Auf der anderen Seite liegt das realisierte Bewertungsergebnis für das Immobilienportfolio mit 12,3 Mio. EUR rd. 1,7 Mio. EUR unter den ursprünglich geplanten 14,0 Mio. EUR Bewertungsergebnis.

Die Finanzierungskosten der langfristigen Schulden fallen höher aus (0,9 Mio. EUR) als budgetiert. Diese Entwick-

<sup>1</sup> SCB 2011 - Hyror i bostadslägenheter - Allmännyttan höjde hyrorna mest;

<sup>2</sup> Boliga 2012 – historiske boligpriser.

lung ist das Ergebnis des Anstiegs der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 64 Mio. EUR von ursprünglich 47 Mio. EUR auf 111 Mio. EUR in diesem Geschäftsjahr. In unserem Budget war ursprünglich ein Anstieg von 12 Mio. EUR geplant. Aufgrund dieser Entwicklung sind die Zinsaufwendungen und Bankgebühren für neue Kredite höher ausgefallen als geplant.

**Tabelle 3 – Performance / Attributions Analyse Geschäftsjahr 2011/2012 (nach BVI)**

	BVI
Cashflowrendite - Bestandsportfolio	5,0 %
Zinseinkünfte	0,1 %
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-1,9 %
Fremdwährung	0,0 %
Wertsteigerung	3,5 %
<b>BVI Performance 2011/2012</b>	<b>6,7 %</b>

#### Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag ein norwegisches, ein dänisches und fünf schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 58 Mio. EUR (80 Mio. NOK, 161 Mio. DKK, 253 Mio. SEK) abgeschlossen worden. Weitere Informationen hierzu befinden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität“.

#### Neuakquisitionen

Das Portfolio wurde im Geschäftsjahr mit acht Akquisitionen in Deutschland, Dänemark und den Niederlanden um 954 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei 134,8 Mio. EUR (Verkehrswert). Nach den im ersten Halbjahr getroffenen Vorbereitungen konnten im zweiten Halbjahr erstmals Ankäufe in Dänemark und den Niederlanden erfolgreich umgesetzt werden.

#### Stuttgart

Mit dem Erwerb der ersten Liegenschaft in Stuttgart (173 Wohnungen mit 404 Zimmern und zwei Gewerbeeinheiten) bauen wir das Nischenprodukt Studentenwohnen auf drei Standorte (Toulouse, Marburg) mit einem Volumen von nunmehr 48,4 Mio. EUR (Verkehrswert) aus. Die in den nächsten Jahren ansteigenden Studentenzahlen werden den Druck auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt weiter erhöhen, was ein entsprechendes Mietsteigerungspotential verspricht.

#### Langenhagen/Hannover

Das in 1998 errichtete Gebäude umfasst 119 Wohneinhei-

ten. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem bereits in 2010 erworbenen Objekt. Damit konnte der Standort weiter gestärkt werden.

#### Kopenhagen

Es wurden die zwei ersten Objekte mit insgesamt 50 Wohneinheiten erworben.

Das Objekt Vejlegade befindet sich im Stadtteil Østerbro und verfügt über insgesamt 23 Wohneinheiten. Es wurde im Jahr 1918 errichtet und ist im Jahr 2009 vollständig saniert und um zwei Neubauten erweitert worden.

Das zweite Objekt (27 Wohneinheiten) ist ein im Jahr 2009 fertiggestellter Neubau und befindet sich im Stadtteil Frederiksberg.

#### Den Haag

In zwei Transaktionen konnten 243 Wohneinheiten verteilt über zwei Standorte in Den Haag erworben werden. Damit wurde erstmals in den niederländischen Markt investiert. Dabei handelt es sich um bei Errichtung im Voraus abgelöste Erbbaurechte mit unendlicher Laufzeit. Die Gebäude wurden in den Jahren 1996 und 1997 errichtet.

#### Rotterdam

270 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten befinden sich in dem im Jahr 1989 errichteten Objekt. Es handelt sich um ein Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 74,6 Jahren.

#### Leiden

Über die drei im Jahr 1991 errichteten Objekte verteilen sich 99 Wohnungen über sieben Etagen. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2068.

### Portfolioanalyse

#### IPD Gewichtete Benchmarkanalyse

Auch in diesem Jahr wurde das deutsche Portfolio für den Zeitraum Januar bis Dezember 2011 wieder mit der von der Investment Property Databank (IPD) veröffentlichten Benchmark Deutschland verglichen.

Nachdem das Portfolio die Jahre 2009 und 2010 mit einer überdurchschnittlichen Performance im Vergleich zur gewichteten Benchmark abgeschlossen hatte, wurde für das Kalenderjahr 2011 eine unterdurchschnittliche Performance im Vergleich zur Benchmark notiert. Dieses unterdurchschnittliche Ergebnis wurde zum einem verursacht durch die Ankäufe im Portfolio. In der IPD Methodik fließen im ersten Jahr die Kaufpreise inklusive Ankaufsnkosten in die Berechnungen ein, wodurch relativ zum Verkehrswert eine Abwertung entsteht. Zum anderen haben wir beobachtet, dass im Portfolio der Benchmark eine starke durch Privatisierungsstrategien angetriebene Wert-

# Bericht der Fondsverwaltung

entwicklung stattgefunden hat. Da im BERF Portfolio eine Ertragsstrategie verfolgt wird, ist die durch Privatisierung gesteuerte Wertentwicklung folglich nicht vorhanden.

Weiter wurde das Portfolio in diesem Jahr auch mit der internationalen gewichteten Benchmark verglichen. Auffälliges Ergebnis war, dass das Portfolio im Hinblick auf die Netto Cash-Flow-Rendite (NCF Rendite) über den Zeitraum Januar 2011 bis Dezember 2011 mit 5,0 % positiv im Vergleich zur Benchmark (4,2 %) abgeschlossen hat.

## Renditeentwicklung

Das Geschäftsjahr Mai 2011 bis April 2012 hat das Portfolio mit einer Gesamtrendite<sup>1</sup> auf Objektebene von 5,5 % abgeschlossen. Die bereits über den Zeitraum Januar 2011 bis Dezember 2011 in der IPD internationalen Benchmarkanalyse erzielte NCF Rendite von 5,0 % konnte bis April 2012 auf 5,2 % leicht erhöht werden. Die für den Fonds im Hinblick auf die Dividendenausschüttung wichtige NCF Rendite wurde angeführt von Norwegen (5,6 %) gefolgt von Deutschland (5,3 %), den Niederlanden (5,0 %), Frankreich (4,9 %), Dänemark (4,4 %) und Schweden (4,6 %). Treiber der NCF Rendite im Portfolio sind der unterdurchschnittlich niedrige Leerstand und – mit Ausnahme der schwedischen Objekte – ein allgemein niedriges Kostenniveau.

## Kostenstruktur Schweden

Die Betriebskosten in Schweden sind hoch und volatil. Hier liegen folgende Ursachen zu Grunde. Zunächst werden in Schweden die Verbrauchskosten für Heizung und Wasser üblicherweise vom Vermieter getragen, die Kosten für den Verbrauch von Elektrizität trägt der Mieter selber. Einige Häuser werden darüber hinaus über Generalverträge an die Kommune vermietet, für diese Häuser übernimmt der Vermieter auch die Elektrizitätskosten. Mit der Kommune ist eine Pauschale vereinbart, welche aber nicht die wirklichen Verbrauchskosten deckt. Auch kann der Vermieter in diesen Häusern keinen Einfluss auf die Zuweisung der Wohnungen an den einzelnen Mieter nehmen, hierdurch sind die Wohnungen oft überbelegt und die Verbrauchskosten somit überdurchschnittlich hoch.

Des Weiteren sind üblicherweise mit den Mietern Vereinbarungen zur Bereitstellung von Waschmaschinen (in der Wohnung oder in einem zentralen Waschräum), Einbauschränke, Küchen und Küchenapparatur getroffen. Die Kosten für Verbrauch, Wartung und Ersatz werden vom Vermieter getragen.

Die oben umschriebene Kostenstruktur hat dazu geführt, dass in dem schwedischen Portfolio im Zeitraum Mai 2011 bis April 2012 die Betriebskosten durchschnittlich 38 % des Jahresrohertrages betragen. Diese setzen sich zusammen aus 10 % Instandhaltung und Reparaturen und 28 % Betriebskosten inklusive Verbrauchskosten.

Über eine weiterführende Benchmarkanalyse unter Ein-

beziehung von IPD, dritten Benchmarks und lokaler Expertise wird im kommenden Halbjahr die Kostenstruktur des schwedischen Portfolios weiter analysiert. An Hand der Analyse wird ein Maßnahmenplan aufgestellt, welcher neben Nachverhandlungen mit der Kommune auch die Abwägung technischer Verbesserungen der Objekte oder den Verkauf von Teilen des schwedischen Portfolios in Betracht zieht. Ab 2015 steht auch die Privatisierung einzelner Häuser als Refinanzierungsmodell zur Verfügung.

Trotz der volatilen Lage der Kostenstruktur bleibt das schwedische Portfolio mit einer Gesamtrendite von 4,3 % (Anteil NCF Rendite 4,6 %) nach wie vor Bestandteil des strategischen Portfolios.

## Buy Hold Sell Analyse

Nach erfolgter Portfolioanalyse und Abgleich mit der internationalen IPD Benchmark wurde die Portfolioanalyse in eine sogenannte Buy Hold Sell Analyse weitergeführt. In dieser Analyse wird das Portfolio in ein strategisches und ein taktisches Portfolio aufgeteilt. Die Analyse wird durch das Portfolio- und Asset Management aufgestellt und in einer interdisziplinären Expertenbefragung überprüft. An der Expertenrunde nehmen neben der Fondsleitung auch die Abteilungen Finanzmanagement, Akquisition- und Disposition sowie Research teil.

Das strategische Portfolio enthält die Objekte, die substantiell zur Investmentstrategie des Fonds beitragen. Es wird unterteilt in Bestandsobjekte, Objekte, welche bei Liquiditätsengpässen sofort für einen Verkauf zur Verfügung stehen, und Objekte, welche durch aktives Asset Management zu einem stabilen Bestandteil des strategischen Portfolios entwickelt werden können. Das taktische Portfolio enthält Objekte, welche für den Verkauf vorgemerkt sind oder Objekte, welche in den kommenden drei Jahren privatisiert werden können. Darunter zählen Objekte, die auf Grund geänderter Marktkonditionen nicht mehr dem strategischen Portfolio zugeordnet werden können sowie Objekte, die durch langfristige Privatisierung attraktive Beiträge zur Dividendenausschüttung erzielen.

Nach erfolgter Analyse wurden 90,7 % (ca. 447,1 Mio. EUR) der Objekte dem strategischen Portfolio zugeordnet. 9,3 % (ca. 45,7 Mio. EUR) der Objekte wurde als taktisch klassifiziert. Innerhalb des strategischen Portfolios stehen 38,0 Mio. EUR für den direkten Verkauf zur Verfügung und können somit bei unerwarteten Liquiditätsengpässen eingesetzt werden. Bei ca. 9,7 % (48,0 Mio. EUR) der Objekte liegt der Fokus auf einem aktiven Asset Management. Die Gruppe aktives Asset Management enthält 8,9 % schwedische Objekte. Weitere 0,8 % entfallen auf den ersten Ankauf in Dänemark.

Innerhalb des taktischen Portfolios ist ein deutsches

Objekt (4,0 Mio. EUR) für den Verkauf vorgesehen und 23,4 Mio. EUR der Objekte sind für die Privatisierung vorgemerkt. 4,7 % des Portfolios befinden sich in Zukaufmärkten.

## Fazit

Das Geschäftsjahr Mai 2011 bis April 2012 wurde mit einer stabilen NCF Rendite auf Objektebene von 5,2 % abgeschlossen. Auch befindet sich die Mehrheit des Portfolios in einem gesunden Verhältnis zwischen Risiko und Rendite. Die Portfoliostruktur wurde durch die Aufteilung in ein strategisches und ein taktisches Portfolio verdeutlicht, welches die Fokussierung des Fondsmanagements auf die optimale Performance verstärkt. Für das kommende Jahr wird der Fokus nach wie vor auf das Erreichen einer starken NCF Rendite in Kombination mit der weiteren strategischen Erweiterung und Ausarbeitung langfristiger Dividendentreiber durch Privatisierungen liegen. Besonders im Fokus liegt hier die Ausarbeitung einer Privatisierungsstrategie für die Objekte in Berlin-Charlottenburg, die Verbesserung der NCF Rendite durch aktives Kostenmanagement in Schweden und die weitere Wertschöpfung durch gezielte Investitionsprogramme und energetische Sanierungen in den Objekten in Hamburg Weinberg III, Erlangen und Berlin, Gelieustaße.

## Nachhaltigkeit

Globale Trends wie steigende Energiepreise, Klimawandel und zunehmende Ressourcenverknappung bewirken, dass zukunftsfähige Immobilien Nachhaltigkeitskriterien erfüllen müssen. Die Märkte reagieren zunehmend auf diese Megatrends und die sich verändernden Rahmenbedingungen nehmen Einfluss auf die Renditen.

Der Bouwfonds European Residential nimmt diese Anforderungen auf und implementiert sie im Management des Fonds:

In der Akquisition werden Nachhaltigkeitskriterien untersucht und in einer SWOT-Analyse abgewogen. Erforderliche bauliche Maßnahmen zur Kompensation von Defiziten werden in der Ankaufskalkulation berücksichtigt.

Das Asset Management erreicht eine Verbesserung des Status durch bauliche und andere geeignete Maßnahmen sowie nachhaltige Bewirtschaftung.

Nachfolgend wird über die Umsetzung diverser Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Fonds berichtet.

Das Portfolio wurde mit Neuzugängen in Dänemark,

Deutschland und den Niederlanden erweitert. Unterstützt durch nunmehr obligatorische Kennzeichnungen gewinnt Energieeffizienz immer mehr an Bedeutung. Für das Objekt in Rotterdam musste z.B. der Teilaustausch von Fenstern einkalkuliert werden, um eine Verbesserung des Energielabels zu erreichen. Die Ankäufe in Kopenhagen sind durch fahrradfreundliche Standorte und die gelungene Umnutzung von historischer Bausubstanz geprägt. Darüber hinaus erfüllt das Studentenwohnheim in Stuttgart-Vaihingen nicht nur die neusten Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäudehülle, sondern ist auch mit einer erdgasbetriebenen Kraft-Wärme-Kopplung ausgerüstet.

Bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Objektqualität werden zurzeit an verschiedenen Standorten durchgeführt. In Erlangen werden z. B. 86 Wohneinheiten energetisch modernisiert. Dabei wird der Energiebedarf um ca. 40 % gesenkt, während sich die Maßnahmen durch Mieterhöhungen teilweise refinanzieren. Des Weiteren wird in Hamburg-Harburg neben der energetischen Modernisierung mit einer Nachverdichtung neuer Wohnraum ohne Bodenverbrauch geschaffen. Das Studentenwohnheim in Toulouse wird durch Rückbau von versiegelten Parkplatzflächen und Erhöhung der Biodiversität aufgewertet. Zur Senkung der Betriebskosten der Stockholmer Objekte soll ein Energieberater eingeschaltet werden.

Neben der BER sustainability policy wird ein Bewertungs-Tool als Managementinstrument implementiert. Es hat sich leider gezeigt, dass die internationalen Zertifizierungen für Bestandsimmobilien mit Wohnnutzung keine Systemvariante anbieten. Daher hat sich Bouwfonds REIM dazu entschlossen, ein eigenes System zu entwickeln. Zusammen mit Prof. Lützkendorf, Inhaber des Lehrstuhls Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), und CSD INGENIEURE entwickelt Bouwfonds REIM das L.O.G.-model 2.0 (Location, Objekt, Gebruiker = Nutzer). Dieses Bewertungs-Tool lässt sich in allen BER Zielländern einheitlich anwenden und berücksichtigt auch immobilienökonomische Standortqualitäten. Es ist in seiner Anwendung unkompliziert. Zurzeit befindet sich das Bewertungs-Tool in der Pilotphase. Es soll zukünftig sowohl den Ankaufsprozess als auch das Portfoliomanagement in ihren Entscheidungsprozessen unterstützen.

## Personal und Organisation

Es haben sich in den sechs Monaten des Geschäftshalbjahres bei Bouwfonds keine Veränderungen ergeben.

# Bericht der Fondsverwaltung

## Ausblick

Mit einem Immobilienvermögen von fast 500 Mio. EUR hat der Fonds auch in diesem Geschäftsjahr sein Portfolio weiter durch Diversifikation verstärkt. Im Hinblick auf seine Investitionsstrategie hat der BER in diesem Geschäftsjahr sein Portfolio auf Dänemark und die Niederlande erweitert. Schwerpunkt des Portfolios liegt somit zum Jahresabschluss in Deutschland, den Niederlanden und den „Nordics“. Wir erwarten für das kommende Geschäftsjahr, unsere Position vor allem in diesen „core“ Ländern Europas weiter zu verstärken. In Schweden und Frankreich konzentrieren wir uns auf Nischen wie Seniorenwohnungen oder Studentenwohnheime. Auch in Norwegen oder Finnland würden wir unsere Position gerne weiter ausbauen, jedoch ist die Investment-Liquidität in diesen Märkten sehr gering.

Trotz anhaltender Nervosität auf dem Kapitalmarkt und Gesetzesänderungen, die es z.B. Deutschen Lebensversicherern nicht mehr ermöglicht, in offene Immobilienfonds zu investieren, konnte der Fonds kontinuierlich neue Investoren aufnehmen. Wir führen weiterhin eine Warteliste für Investments über 5 Mio. EUR. Zum Geschäftsjahresende liegt unsere gewichtete Prognose zur Eigenkapitaleinwerbung bei circa 75 Mio. EUR.

Wir beobachten zudem auch Investoreninteresse für eine separate Retail-Anteilsklasse innerhalb des BER und werden uns im kommenden Geschäftsjahr in Abstimmung mit unseren institutionellen Kunden womöglich hierzu entscheiden.

Am 1.1.2013 wird der Fonds auf das neue Investmentgesetz umgestellt. Wir werden den Fonds hierbei auf einen 3-monatlichen Bewertungsturnus umsetzen, damit wir einen täglichen Anteilpreis ermitteln können.

Zum Ende dieses Geschäftsjahres ist der BER im Vergleich zum 12-Monats-BVI-Ranking der Offenen Immobilien-Publikumsfonds der Top-Performer. Wir erwarten auch im neuen Geschäftsjahr eine stabile Gesamtpformance von 4,5 bis 5,5 %, um somit unsere Position als stabiler „outperformer“ zu bestätigen.

Xavier Jongen  
(delegierter Portfolio Manager)

Dr. Andreas Kneip  
(Vorstandssprecher Catella KAG)

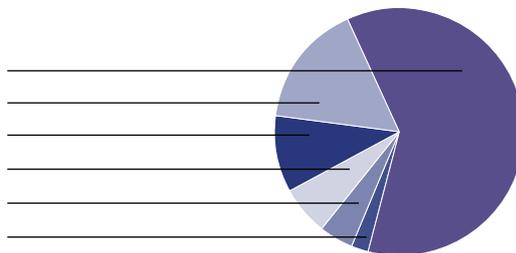
Henrik Fillibeck  
(Vorstand Catella KAG)

# Bericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)

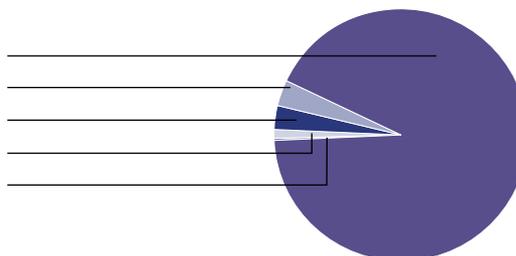
Deutschland	60,9 %
Niederlande	16,3 %
Schweden	9,9 %
Frankreich	6,3 %
Dänemark	4,5 %
Norwegen	2,1 %



## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

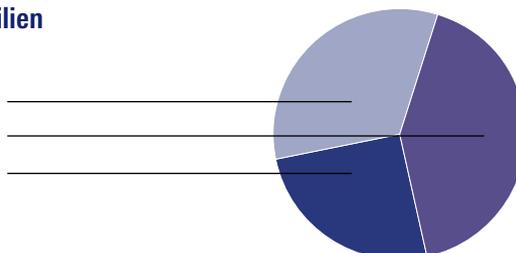
Wohnen	92,3 %
Stellplätze	3,4 %
Handel	3,1 %
Büro	1,0 %
Andere	0,2 %



## Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)

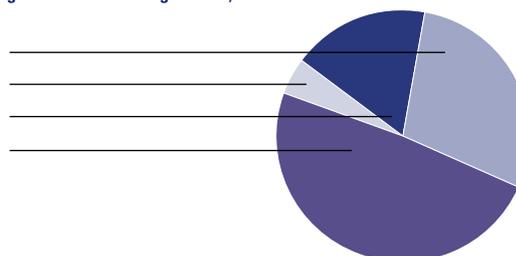
0 <= 10 Mio. EUR	33,0 %
10 <= 25 Mio. EUR	41,8 %
25 <= 50 Mio. EUR	25,2 %



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

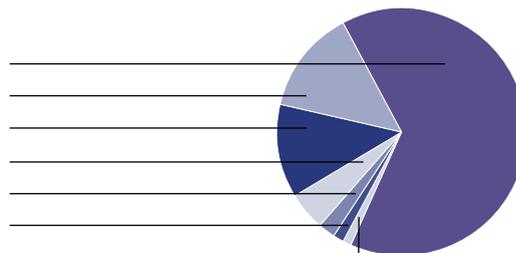
<= 5 Jahre	28,8 %
5 <= 10 Jahre	4,6 %
10 <= 20 Jahre	17,6 %
> 20 Jahre	49,0 %



## Anlegerstruktur<sup>2</sup>

(Basis Anzahl Anteile)

Sonstige	64,7 %
Finanzdienstleister	13,5 %
Pensionskasse	12,3 %
Dachfonds	5,0 %
Versicherungen	2,1 %
Stiftungen	1,4 %
Privatbank	1,0 %



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

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

# Bericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	110.845	22,8	41.625	8,5
NOK	0	0,0	0	0,0
SEK	0	0,0	18.409	3,8
DKK	0	0,0	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>110.845</b>	<b>22,8</b>	<b>60.034</b>	<b>12,3</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
NOK	1.686	0,5
SEK	3.518	1,0
DKK	1.061	0,3
<b>GESAMT</b>	<b>6.265</b>	<b>1,7</b>

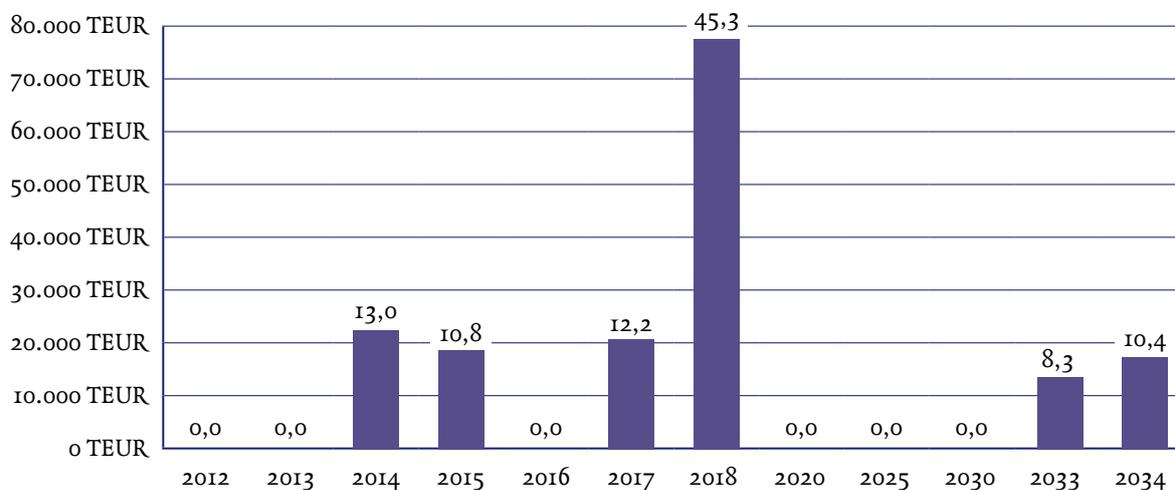
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	28.275	16,5
1 – 2 Jahre	0	0,0
2 – 5 Jahre	33.243	19,6
5 – 10 Jahre	77.345	45,3
über 10 Jahre	32.015	18,6
<b>GESAMT</b>	<b>170.878</b>	<b>100,0</b>

# Bericht der Fondsverwaltung

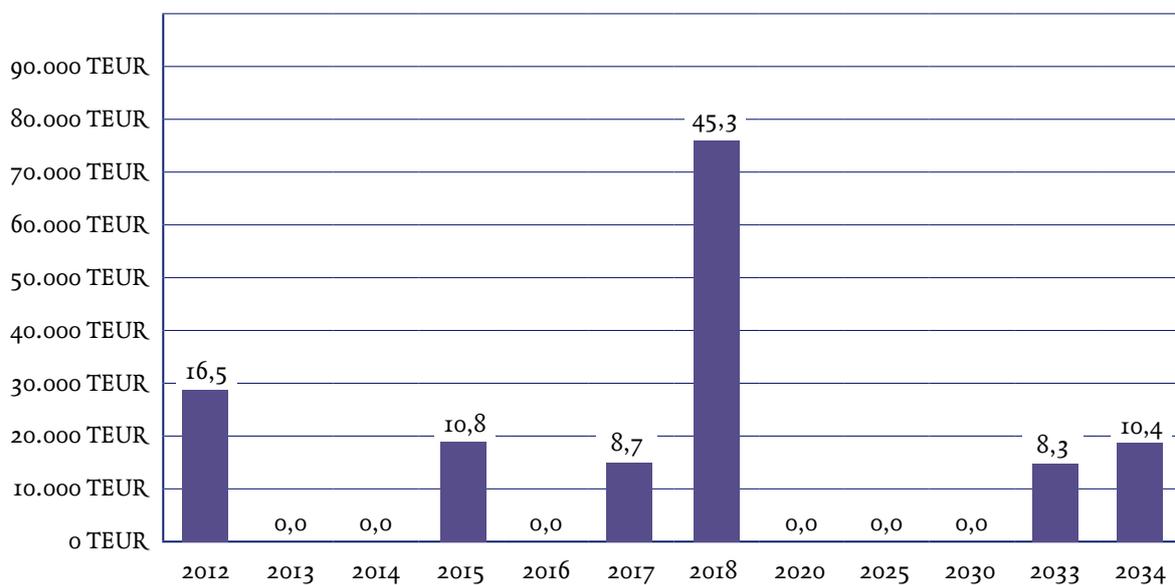
## Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis: Kalenderjahr)



## Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis: Kalenderjahr)



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 170.879 TEUR.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Rendite Kennzahlen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	FR indirekt	NO indirekt	SE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
<b>I. Immobilien</b>										
Bruttoertrag <sup>2</sup>	6,7	6,7	5,5	7,3	6,9	7,1	5,7	11,1	6,7	6,7
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,5	-1,5	-1,7	-2,5	2,7	-3,0	-2,2	-2,9	-2,4	-1,9
Nettoertrag <sup>2</sup>	5,2	5,2	3,8	4,8	4,2	4,1	3,5	8,2	4,3	4,8
Wertänderungen <sup>2</sup>	3,8	3,8	2,4	0,4	2,0	3,5	-0,2	-0,3	2,1	3,1
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,3	0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	9,0	9,0	6,2	5,1	6,0	7,7	3,1	7,9	6,4	7,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	11,4	11,4	13,4	5,1	6,0	9,8	3,1	7,9	7,8	9,9
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	-0,8	0,3	0,0	-0,1	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>11,4</b>	<b>11,4</b>	<b>13,4</b>	<b>5,1</b>	<b>7,2</b>	<b>9,0</b>	<b>3,4</b>	<b>7,9</b>	<b>7,7</b>	<b>9,9</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>										
	1,1	1,1	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	0,9	0,3	1,0
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>										
										7,9
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>										
										6,7

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	212.275	0	212.275	0	0	0	212.275
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	56.417	102.739	159.156	159.156
Immobilien gesamt	212.275	0	212.275	56.417	102.739	159.156	371.431
Liquidität							45.124
Kreditvolumen							130.660
Fondsvolumen (netto)							309.023

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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im

Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.4.2011 bis 30.4.2012).

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Ausland direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio <sup>1</sup>	238.844	0	238.844	57.855	190.355	248.210	487.054
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	19.044	0	19.044	2.938	9.249	12.187	31.231
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	8.967	0	8.967	1.557	2.891	4.448	13.415
Sonstige positive Wertänderungen	118	0	118	0	11	11	129
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	170	0	170	0	577	577	747
Sonstige negative Wertänderungen	850	0	850	199	373	572	1.422
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	8.797	0	8.797	1.557	2.314	3.871	12.668
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-733	0	-733	-199	-362	-561	-1.294

## Vermietung Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>2</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	FR indirekt	NO indirekt	SE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
Jahresmietertrag Büro	1,7	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	3,8	3,8	0,0	0,9	3,5	4,4	0,0	0,0	1,9	3,1
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	89,6	89,6	97,1	99,1	96,3	94,1	96,5	97,0	96,5	92,3
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,5	4,5	2,9	0,0	0,0	1,5	3,5	3,0	1,6	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,4	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,4	0,4	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,1	1,1	0,2	10,6	1,8	0,0	5,5	1,9	3,1	1,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3	2,1	1,6	0,3	0,5
Leerstand Andere	0,1	0,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,1
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,8</b>	<b>97,8</b>	<b>99,2</b>	<b>89,2</b>	<b>98,2</b>	<b>99,7</b>	<b>92,4</b>	<b>96,3</b>	<b>96,3</b>	<b>97,2</b>

<sup>1</sup> Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr nach Erwerb;

<sup>2</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten;  
Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

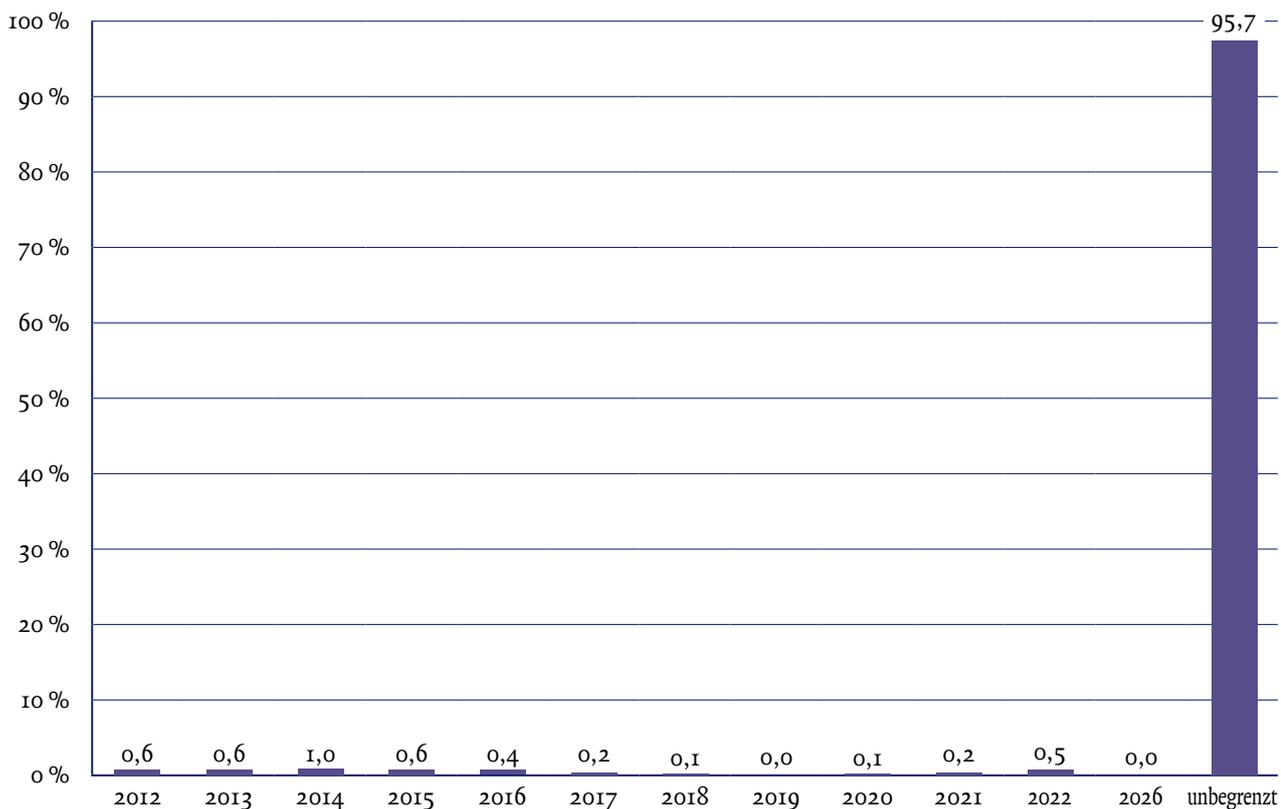
# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

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

und Stellplatzmietverträge in der Spalte „unbegrenzt“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2012 bis 2022 und 2026.





*Howitzvej Kopenhagen, Foto: Werner Popp*

## Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.4.2012	30.4.2011	30.4.2010	30.4.2009
Immobilien	238.844	199.792	118.095	80.410
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	96.771	55.160	12.252	72
Wertpapiere	0	0	0	0
Bankguthaben	29.878	36.086	50.994	14.584
Sonstige Vermögensgegenstände	123.920	48.294	11.803	4.174
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	122.345	57.053	26.481	1.523

Fondsvermögen	367.068	282.279	166.663	97.717
Anzahl umlaufende Anteile	33.717.156	26.828.111	15.835.175	9.308.147
Anteilwert (EUR)	10,89	10,52	10,52	10,50
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,29	0,32	0,28	0,37
Tag der Ausschüttung	1.8.2012	1.8.2011	2.8.2010	3.8.2009

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

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011	Geschäftsjahr 2009/2010	Geschäftsjahr 2008/2009
<b>Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	6,7	6,7	5,5	5,3
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,9	-1,6	-0,9	-0,7
Nettoertrag <sup>2</sup>	4,8	5,2	4,6	4,6
Wertänderungen <sup>2</sup>	3,1	-0,4	1,1	1,3
Ausländische Ertragssteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,1	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	7,9	4,8	5,7	5,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	9,9	4,9	5,9	5,7
<b>Gesamtergebnis in Währung <sup>3</sup></b>	<b>9,9</b>	<b>4,9</b>	<b>5,9</b>	<b>5,7</b>
<b>Währungsänderungen <sup>3</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup></b>	<b>9,9</b>	<b>4,8</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>
<b>II. Liquidität <sup>4</sup></b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten <sup>5</sup></b>	<b>6,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,8</b>	<b>4,5</b>

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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2011 bis 30.4.2012;

<sup>5</sup> Nach BVI-Methode.

# Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>			282.279.043,70
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>			-8.584.995,52
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			112.568,32
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich)</b>			72.071.111,52
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	129.812.814,49		
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-57.741.702,97		
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>			1.377.209,45
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			8.421.564,38
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>			-1.264.496,95
davon bei Immobilien	-831.099,36		
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-433.397,59		
<b>Realisierte Gewinne</b>			6.460,22
<b>Realisierte Verluste</b>			-423.397,44
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/ Verluste</b>			12.798.950,51
davon bei Immobilien	8.983.025,96		
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.815.924,55		
<b>Währungskursveränderungen</b>			273.889,96
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	244.604,66		
davon bei Liquiditätsanlagen	29.285,30		
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>			367.067.908,15

# Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der Berechnung der Ausschüttung.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen 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 erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Rücknahmeabschlüsse, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 10 Abs. 3 InvRBV). Der Fonds erhebt derzeit keine Rücknahmeabschlüsse.

In dem Anteilpreis sind die **aufgelaufenen Erträge pro Anteil** mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne

Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Diese werden in der Entwicklungsrechnung in einem separaten Posten ausgewiesen.

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

Unter „**Abschreibung Anschaffungsnebenkosten**“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von 10 Jahren (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

Die **realisierten Gewinne und Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung** der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergibt sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.



Rantzausgade Kopenhagen, Foto: Werner Popp

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 30. April 2012

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	211.344.429,00	57,58
2. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.500.000,00	7,49
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>238.844.429,00</b>	<b>65,07</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(38.573.376,13)	96.770.561,10	26,36
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(38.573.376,13)	<b>96.770.561,10</b>	<b>26,36</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.570.919,21)	29.877.511,46	8,14
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(1.570.919,21)	<b>29.877.511,46</b>	<b>8,14</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.691.979,44	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(25.560.842,77)	101.475.842,77	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(71.305,46)	1.021.942,91	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.263.168,40 4.847.527,02	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(82.360,09)	1.619.692,88	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(25.714.508,32)	<b>123.920.153,42</b>	<b>33,76</b>
<b>Summe I.–IV.</b> (davon in Fremdwährung)	(65.858.803,66)	<b>489.412.654,98</b>	<b>133,33</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	110.844.973,78	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(1.056,11)	1.650.192,61	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.008.646,53	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(1.983.176,68)	2.659.173,91	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(1.984.232,79)	122.162.986,83	33,28
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	181.760,00	0,05
<b>Summe V.–VI.</b> (davon in Fremdwährung)	(1.984.232,79)	122.344.746,83	33,33
<b>VII. Fondsvermögen</b>		367.067.908,15	100,00
<b>Anteilwert (EUR)</b>		10,89	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		33.717.156	

Devisenkurse per 27.4.2012

Dänische Kronen 1 Euro = 7,43864 DKK

Norwegische Krone 1 Euro = 7,57967 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 8,90459 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 27.4.2012 in Euro umgerechnet.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.4.2012 beträgt das Fondsvermögen 367.068 TEUR. Dies entspricht bei 33.717.156 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,89 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 12.370.326 Anteile ausgegeben und 5.481.281 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 72.071 TEUR.<sup>1</sup>

24 direkt gehaltene Objekte und 23 indirekt über 21 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.4.2012 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 238.844 TEUR. Es setzt sich aus 20 Wohnimmobilien und vier gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Immobilien in Stuttgart und Hannover/Langenhagen erworben.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 21 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, norwegischen, dänischen und luxemburgischen Immobilien-Gesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden dem Portfolio des Bouwfonds European Residential Mehrheitsbeteiligungen an vier Immobilien-Gesellschaften hinzugefügt.

Im November 2011 wurde durch die deutsche BERF 1 GmbH & Co. KG, die bereits im Vorjahr zum Bestand des Fonds gehörte, eine niederländische Immobilie erworben.

Zwei dänische Immobilien wurden im Dezember 2011 durch die neu gegründete dänische Personengesellschaft BF BER Denmark 01 K/S erworben. Zum selben Zeitpunkt wurde der Vollhafter der Personengesellschaft, die BF BER Denmark 02 ApS, gegründet. Die beiden dänischen Gesellschaften werden durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l. gehalten.

Durch die BERF 1 GmbH & Co. KG wurde im Januar 2012 eine weitere niederländische Immobilie erworben.

Im März 2012 wurde eine weitere französische Personengesellschaft, die BERF France 4 SCI, gegründet, die derzeit noch keine Immobilie hält. Die Beteiligung wird durch den Fonds mittelbar zu 99,999 % über eine luxemburgische Kapitalgesellschaft (Holding) sowie zu 0,001 % über eine deutsche Verwaltungs-GmbH gehalten.

Im März 2012 wurde eine weitere deutsche Personengesellschaft, die BERF 4 GmbH & Co. KG, gegründet, durch die zwei Immobilien in den Niederlanden erworben wurden.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 29.878 TEUR (Stand 30.4.2011: 36.086 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 29.878 TEUR sind 18.353 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 7.009 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.650 TEUR sowie 9.778 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 6.692 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen und noch zu beurkundende Verträge bestehen zum Stichtag nicht, jedoch bereits beurkundete Verträge für noch nicht bezahlte Liegenschaften für Rantzausgade, Dänemark (8.174 TEUR, davon ein mit Eigenkapital finanzierter Anteil von 3.250 TEUR).

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 123.920 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (6.692 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 484 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 6.208 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (101.476 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 1.022 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (227 TEUR), die norwegische Immobilien-Gesellschaft (27 TEUR), die deutsche Immobilien-Gesellschaft (657 TEUR) und die dänische Immobiliengesellschaft (45 TEUR) sowie aus Bankzinsen (66 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.263 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.848 TEUR. Im Berichtsjahr ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.264 TEUR.

In den anderen Forderungen (1.620 TEUR) sind unter anderem Vorauszahlungen für noch nicht realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften (1.200 TEUR), neutralisierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (195 TEUR), Kosten für den Ausbau der Liegenschaft Hamburg, Am Weinberg (80 TEUR), Forderungen aus Anteilsabsatz (25 TEUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (25 TEUR), sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung (55 TEUR) und vorausbezahlte Erbpachtzahlungen (40 TEUR) enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 122.163 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen i. H. v. 110.845 TEUR zur Finanzierung der Objekte in

Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Meerbusch, Stuttgart, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf und Mannheim ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.650 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Erlangen (709 TEUR), Langenhagen (405 TEUR), München (100 TEUR) und Hamburg, Eimsbüttel (50 TEUR), sowie der Beteiligungen in München Riem (335 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 7.009 TEUR werden mit 6.336 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten, mit 208 TEUR Vorauszahlungen auf Mieten und mit 465 TEUR Mietkautionen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.659 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 1.983 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 279 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 304 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 31 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 62 TEUR.

## Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 182 TEUR gebildet.



Erik-Nölting-Str. Düsseldorf, Foto: Werner Popp

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: 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 <sup>3</sup> in %
1	 Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40	G/W	13,2 B 50,1 G/H 32,7 W 4,0 K
2	 Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main Voltastraße 63-65	W	1,2 G/H 92,0 W 6,8 K
3	 Wilstorf DE – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2A-11, Schneverdingerweg 1, 3	W, E	99,3 W 0,6 K 0,1 A
4	 Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	89,5 W 8,4 K 2,1 A
5	 Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	W	8,5 G/H 88,3 W 3,2 K
6	 Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	93,1 W 6,7 K 0,2 A
7	 Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	94,4 W 5,6 K
8	 Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	95,1 W 4,9 K
9	 Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100,0 W

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand  
der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2008	61	2003 2011	3.375	1.332	1.197	A, F, PA
04/2008	76	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
11/2008	47	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	40	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	56	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	69	1997 2000-2002	15.193	-	7.813	A, G, PA
04/2010	62	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	59	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	66	1998 2011	1.845	-	1.397	A, F

<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> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: 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 <sup>3</sup> in %
10	 Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	94,5 W 5,5 K
11	 Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	95,9 W 4,1 K
12	 Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	100,0 W
13	 Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	100,0 W
14	 John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	2,0 B 24,5 G/H 68,6 W 4,9 K
15	 Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg Wasmerstraße 2, Reeseberg 17I, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1A-C	W/E	1,7 G/H 95,0 W 3,2 K 0,1 A
16	 Josephsburgstr. DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	W	1,1 B 10,5 G/H 83,4 W 4,6 K 0,4 S
17	 Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	31,7 B 61,7 W 6,5 K 0,1 A

#### Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2010	59	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	50	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	54	1936 1994-1996	3.086	-	2.637 <sup>6</sup>	A, F, PA
08/2010	54	1936 1994-1996	8.063	66 <sup>7</sup>	5.800 <sup>8</sup>	A, F
09/2010	65	1997	1.838	1.221	4.561	F, G, PA
06/2010 <sup>9</sup> 09/2010 <sup>10</sup>	54 <sup>11</sup>	1961/2002 Teil 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011	19.861	-	10.621	A, G, PA
09/2010	52	1983	4.329	1.277	4.875	A, G, PA
09/2010	39	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.770	4.062 <sup>12</sup>	A, F, G, PA

<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> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigen Gutachten in Jahren;

<sup>6</sup> Gegenüber der Flächenangabe der Erstbewertung (rd. 2.550 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Differenz von rd. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf einer Aktualisierung der Flächenerhebung bzw. auf einer tlw. Neuverteilung der anteilig in den Zimmermietflächen enthaltenen Gemeinschafts-/Verkehrsflächen beruht;

<sup>7</sup> Gegenüber der Flächenangabe der Erstbewertung (rd. 1.264 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Differenz von rd. 1.198 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die auf einer Aktualisierung der Flächenerhebung bzw. auf einer

tlw. Neuverteilung der anteilig in den Zimmermietflächen enthaltenen Gemeinschafts-/Verkehrsflächen beruht;

<sup>8</sup> Gegenüber der Flächenangabe der Erstbewertung (rd. 5.811 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Differenz von rd. 11 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf einer Aktualisierung der Flächenerhebung bzw. auf einer tlw. Neuverteilung der anteilig in den Zimmermietflächen enthaltenen Gemeinschafts-/Verkehrsflächen beruht;

<sup>9</sup> Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5a-c, 2, 11, 13, 15a-c, DE – 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010;

<sup>10</sup> Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010;

<sup>11</sup> Das Objekt Am Weinberg besteht aus vier Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 48 und 58 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 54 Jahre.

<sup>12</sup> Gegenüber der Erstbewertung wurde eine ehemalige Wohneinheit mit 33 m<sup>2</sup> nun als Gewerbeeinheit erfasst.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: 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 <sup>3</sup> in %
18	 Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	22,4 G/H 71,6 W 6,0 K
19	 DE – 91052 Erlangen, Artilleriestr. 15, 17, 40; V-d-Tann-Str. 1, 3, 5; Drausnickstr. 16,18, 52, 54 DE – 91058 Erlangen, Liegnitzer Str. 6-14 (gerade); Schwedlerstr. 27-43; Noetherstr. 63-69 DE – 91056 Erlangen, Georg-Krauß-Str. 2, 4, 6, 8; Schallershofer Str. 44, 44A, 46, 46A-B	W	95,5 W 3,4 K 1,1 A
20	 Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	94,3 W 5,7 K
21	 Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,1 W 6,7 K 0,2 A
22	 Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275	W	91,9 W 8,1 K
23	 Stuttgart DE – 70565 Stuttgart Ernstthaldenstr. 43-49	W	4,7 G/H 93,1 W 2,2 K
24	 Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Str. 8-13	W	95,4 W 4,6 K

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

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

#### Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2010	79	2010	1.439	328	1.628	A, F, G, PA
01/2011	44 <sup>6</sup>	1960/1961/1987 ca. 1965/1983, 1994/ 1977 – 1983/1994/1997 ca. 1939/1990, 1996/1980, 2006 / ca. 1926/1927/1980 ca. 1931/1980/1996	33.739	-	24.987	A, G, PA
02/2011	75	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	54	1985	5.381	-	8.862	A, F, G, PA
02/2011	53	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	70	2011	7.802	841	7.990	A, E, PA
04/2012	63	1995	5.614	-	7.731	A, G, PA

<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> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>6</sup> Das Objekt Erlangen besteht aus sechs Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 25 und 49 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 44 Jahre.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
25	-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	-	-
26	 "The Hague" NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 4.860 TEUR	W, E	95,8 W 4,2 K
27	 Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 16.605 TEUR	W, E	97,3 W 2,7 K
28	 Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voiron, Allee des Colibris 8	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>9</sup> Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W	100,0 W
29	 Toulouse FR – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane	BERF France 2 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>10</sup> Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	100,0 W
30	 Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,85 % Gesellschafterdarlehen: -	W	97,2 W 2,8 K

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand  
der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2010	-	-	-	-	-	-
06/2010 <sup>7</sup>	65	1996	2.980	-	5.008	A, PA
06/2010 <sup>8</sup>	56	1997	5.687	-	16.263	A, PA
07/2010	79	2010	2.428	-	2.743	A,G, PA
10/2010	49	1990 2001 2003	20.775	-	11.297	A
03/2011	75	2007	11.088	-	11.684	F, PA

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Beteiligung BERF 1 GmbH & Co. KG wurde bereits im Juni 2010 erworben, das Objekt „The Hague“ wurde im November 2011 erworben;

<sup>8</sup> Die Beteiligung BERF 1 GmbH & Co. KG wurde bereits im Juni 2010 erworben, das Objekt Erasmusweg wurde im Januar 2012 erworben.

<sup>9</sup> Die Immobilie Villa-la-Grand wird von der Gesellschaft BERF France 1 SCI gehalten, die sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF LUX 1 S.à.r.l und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet;

<sup>10</sup> Die Immobilie Toulouse wird von der Gesellschaft BERF France 2 SNC gehalten, die sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF LUX 1 S.à.r.l und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
31	 Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,84 % Gesellschafterdarlehen: -	W	97,0 W 3,0 K
32	-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	-	-
33	 Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschafterdarlehen: 3.090 TEUR	W	5,8 G/H 94,2 W
34	 Rotterdam NL – 3011 Rotterdam Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 und Burgemeester van Walsumweg 2	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 28.350 TEUR	W, E	10,7 G/H 81,5 W 7,8 K
35	 Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 10.275 TEUR	W, E	98,9 W 1,1 K
36	-	BERF France 4 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschafterdarlehen: -	-	-

#### Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2011	76	2008	12.239	-	14.595	F, G, PA
04/2011	-	-	-	-	-	-
04/2011	60	1992	1.121	312	2.717	F, G, PA
03/2012	57	1989 2008	6.110	1.731	21.928	A, F, G, PA
03/2012	59	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
03/2012	-	-	-	-	-	-

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Immobilie Place du Quebec, Montpellier, wird von der Gesellschaft BERF France III SCI gehalten, die sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befindet;

<sup>8</sup> Die Gesellschaft BERF France 4 SCI befindet sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
37	 Pilestredet NO – 0168 Oslo Pilestredet 57	BF Pilestredet 57 AS, Trondheim Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 33.300 TNOK	W	3,5 G/H 96,3 W 0,2 A
38	 Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta Järingegränd 2-8	BF BER Sweden 01 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 14.355 TSEK	W, E	7,9 G/H 90,4 W 1,7 K
39	-	BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	-	-
40	 Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna Centrumpassagen 8-12, Mörbyvägen 18-26 und Tuna Torg 19, 19A, 21-25	KB BFBER Sweden 06, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 21.250 TSEK	G/W	16,0 G/H 82,8 W 1,1 K 0,1 A
41	 Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 10A-G, 12A-H, 14A-K und 16A-K	BFBER Sweden 03 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 13.250 TSEK	W, E	96,8 W 3,2 K
42	 Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB <sup>7</sup> , Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100,0 W
43	 Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB <sup>7</sup> , Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100,0 W
44	 Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB <sup>7</sup> , Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	100,0 W

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand  
der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2009	48	Um 1890 2008/2009	575	246	1.282	PA
02/2010	55	2006	2.207	-	3.342	F, PA
08/2010	-	-	-	-	-	-
08/2010	49	1991/1997/2008	4.679	2.657	3.413	F, G, PA
08/2010	55	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA
08/2010	48	2000	2.296	-	1.096	-
08/2010	38	2000	1.936	-	363	-
08/2010	48	2000	1.355	-	560	A

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft BFBER Sweden o4 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil I: Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>2,3</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
45	 Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvågen 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm <sup>7</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W	98,2 W 1,8 K
46	 Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 2.500 TSEK	W	99,1 W 0,9 K
47	 Kaggen 2 SE – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm <sup>8</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W	100,0 W
48	 Flykapternen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm <sup>8</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W	98,2 W 1,8 K
49	 Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla Alstavägen 17-21	BFBER Sweden 08 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 18.000 TSEK	W	97,7 W 2,3 K
50	-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>10</sup> Gesellschafterdarlehen: -	-	-
51	 Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>11</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK	W	100,0 W
52	 Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>11</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK	W	94,3 W 5,7 K

#### Art des Grundstücks

E Erbbaurecht  
G Geschäftsgrundstück  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung  
G/W Gemischt genutztes Grundstück  
So Sonstiges  
W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
08/2010	53	2005	1.191	-	926	A, G, PA
08/2010	53	2005	1.999	-	1.696	A, PA
04/2011	44 <sup>9</sup>	2006	2.085	-	519	A
04/2011	46 <sup>9</sup>	2008	5.293	-	1.512	A
04/2011	48 <sup>9</sup>	2010	4.620	-	1.194	A
12/2011	-	-	-	-	-	-
12/2011	64	ca. 1918 1950 2006-2009	1.013	-	2.402	F, PA
12/2011	68	2009	2.339	-	3.004	F, G, PA

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

<sup>5</sup> Übergang Nutzen und Lasten;

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

<sup>7</sup> Die Gesellschaft BFER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4;

<sup>8</sup> Die Gesellschaft BFER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptinen Säby 3:28.;

<sup>9</sup> Anpassung der Restnutzungsdauern gegenüber dem Ankaufsgutachten, da für Holzhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen wird;

<sup>10</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 02 ApS befindet sich zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

<sup>11</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält zwei Immobilien: Vejlegade und Howitzvej.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR
1	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	6,5	-	-	286,6
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	3,0	-	-	1.466,8
3	Wilstorf DE – 21079 Hamburg	2,3	-	-	1.267,7
4	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	3,8	-	-	1.152,0
5	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	3,7	-	-	498,0
6	Karben DE – 61184 Karben	2,5	-	-	792,3
7	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	2,8	-	-	280,1
8	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	2,3	-	-	425,2
9	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	0,7	-	-	95,8
10	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	3,1	-	-	157,5
11	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,5	-	-	281,1
12	Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg	0,3	-	-	272,0

Nettosollmiete <sup>1</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
8,0	286,6	4.000,0	61,4
5,6	1.466,8	26.640,0	48,9 <sup>8</sup>
6,8	1.267,7	19.800,0	46,9 <sup>8</sup>
7,8	1.152,0	15.300,0	61,4
6,9	498,0	7.960,0	35,5
7,1	792,3	11.660,0	58,4
6,7	280,1	4.110,0	35,5
7,0	425,2	6.290,0	35,5
6,9	95,8	1.380,0	35,5
6,8	156,8	2.170,0	62,0
7,5	281,1	3.920,0	35,5
8,5	272,0	3.620,0	35,5

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte zum 30.4.2012, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag lt. Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb;

<sup>7</sup> Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis;

<sup>8</sup> Für die Objekte Voltastr. und Wilstorf wurde ein Darlehen aufgenommen, das der Finanzierung beider Objekte dient.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR
13	Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg	4,0	-	-	517,5
14	John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin	1,5	-	-	623,8
15	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	1,2	-	-	871,5
16	Josephsburgstraße DE – 81673 München	2,3	-	-	660,2
17	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	1,1	-	-	562,9
18	Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf	3,1	-	-	266,0
19	Erlangen DE – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen	0,7	-	-	1.825,5
20	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,5	-	-	302,3
21	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	0,9	-	-	777,6
22	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	4,1	-	-	304,6
23	Stuttgart DE – 70565 Stuttgart	2,8	-	-	611,6
24	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	1,4	-	-	1.470,3

Nettosollmiete <sup>1</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
8,7	517,5	6.560,0	35,5
6,5	623,8	10.000,0	48,5
7,7	871,5	11.020,0	35,0
5,4	660,2	11.930,0	61,4
6,7	562,9	8.560,0	58,7
5,3	266,0	4.940,0	35,5
7,3	1.825,5	25.190,0	44,5
4,8	302,3	5.800,0	50,6
6,5	777,6	12.110,0	46,2
6,4	304,6	4.700,0	49,4
2,6	1.470,3	22.197,3	52,4
15,1	611,6	8.987,1	-

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte zum 30.4.2012, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag lt. Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb;

<sup>7</sup> Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR
26	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	1,8			423,9
27	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	2,9			1.465,7
28	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	2,0	-	-	450,9
29	Toulouse FR – 31670 Labège	5,5	-	-	1.512,2
30	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,7	-	-	1.256,9
31	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	0,1	-	-	1.681,5
33	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	3,2	-	-	351,9
34	Rotterdam NL – Rotterdam	1,9			2.422,2
35	Leiden NL – 2331 Leiden	2,0			853,8

Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
7,0	423,9	6.050,0	-
6,8	1.465,7	21.600,0	-
4,9	450,9	9.250,0	-
9,8	1.512,2	15.500,0	-
5,1	1.256,9	24.755,9 <sup>8</sup>	72,2
5,1	1.681,5	33.099,2 <sup>8</sup>	71,7
5,8	351,9	6.100,0	-
6,4	2.422,4	38.018,8	-
6,1	853,8	14.031,2	-

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;

<sup>3</sup> Werte zum 30.4.2012, annualisiert;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag lt. Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb;

<sup>7</sup> Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis;

<sup>8</sup> Die Angaben werden anteilig nach der Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren	Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR
37	Pilestredet NO – 0168 Oslo	0,6	-	-	619,4
38	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	0,8	-	-	541,7
40	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	0,5	-	-	877,6
41	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	1,2	-	-	358,2
42	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,0	-	-	201,4
43	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	0,0	-	-	64,8
44	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	0,0	-	-	103,5
45	Skrubbhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	0,5	-	-	155,0
46	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	1,0	-	-	318,2
47	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	0,2	-	-	87,7
48	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-	238,6
49	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	0,1	-	-	208,5
51	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	1,0	-	-	488,5
52	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	0,9	-	-	781,3

Nettosollmiete <sup>1</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
6,2	619,4	10.026,8	-
7,0	541,7	7.793,7	48,5
9,0	877,6	9.792,7	48,7
5,6	358,2	6.356,3	46,8
6,2	201,4	3.268,0	47,4
7,5	64,8	864,7	47,4
6,0	103,5	1.718,2	47,4
5,9	155,0	2.616,6	47,4
5,7	318,2	5.536,5	51,7
4,7	87,7	1.864,2	-
5,5	238,6	4.346,1	-
5,3	208,5	3.930,6	-
3,7	488,5	8.381,2	-
9,3	781,3	13.308,9	-

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte zum 31.10.2011, annualisiert

<sup>4</sup> (annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis in den ersten 12 Monaten nach Erwerb

<sup>7</sup> Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis

# Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
I	Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel	3.325,0	249,8	125,1	124,7	7,5	-	-	-
2	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	24.707,0	1.501,7	864,7	637,0	6,1	-	-	-
3	Wilstorf DE – 21079 Hamburg	17.629,6	1.085,8	642,3	443,5	6,2	-	-	-
4	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	13.039,0	1.642,8	586,8	1.056,0	12,6	-	-	-
5	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	713,6	294,1	419,5	10,9	-	-	-
6	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
7	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
8	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,2	6,1	-	-	-
9	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,5	10,6	-	-	-
10	Hannover- Groß Buchholz DE – 30655 Hannover- Groß Buchholz	2.170,0	140,0	76,0	64,0	6,5	-	-	-
11	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
12	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	25,8	212,7	99
13	Rudolf- Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	388,3	99

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	Zur Abschreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
14	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	110,3	898,8	100
15	Am Weinberg DE – 21079 Ham- burg-Harburg	10.350,1	1.012,5 <sup>1</sup>	630,7	381,8	9,8	29,3	244,1	100
16	Josephsburgstr. DE – 81673 München	11.500,0	798,0	402,5	395,5	6,9	79,9	666,0	100
17	Augustaanlage DE – 68165 Mann- heim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	523,7	100
18	Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	335,3	100
19	Erlangen DE – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen	22.952,6	1.965,4	752,5	1.212,9	8,6	196,5	1.703,4	104
20	Eppendorfer Weg DE – 20259 Ham- burg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,8	529,7	105
21	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	11.300,0	709,4	395,5	313,9	6,3	71,0	621,5	105
22	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	249,3	105
23	Stuttgart DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.247,0	776,9	472,0	5,6	72,7	1.174,3	113
24	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	8.987,1	722,1	396,0	326,1	8,0	6,0	716,1	119

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

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

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

Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1A-C, DE - 21079 Hamburg-Harburg, deren Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010 erfolgte, sind 292,7 TEUR Anschaffungsnebenkosten angefallen. Diese werden abgeschrieben.

# Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR
25	-	-	-	-	-	-	-	-
26	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	6.050,0	299,3	121,0	178,3	4,9	24,1	275,1
27	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	835,0	432,0	403,0	3,9	27,8	807,2
28	Ville-la-Grand <sup>1</sup> FR – 74100 Ville-la-Grand	9.292,2	-	-	-	-	-	-
29	Toulouse <sup>1</sup> FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	99,4	827,8
30	Helsinkistraße DE – 81829 München	24.271,8 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
31	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	32.025,9 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
32	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Place du Quebec <sup>1</sup> FR – 34000 Montpellier-Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	41,8	364,2
34	Rotterdam NL – Rotterdam	38.018,8	1.102,2	748,2	354,0	2,9	9,3	1.092,9
35	Leiden NL – 2331 Leiden	14.031,2	407,8	276,8	131,0	2,9	3,4	404,4
36	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse und Place du Quebec, Montpellier, werden von den Gesellschaften BERF France I, 2 und III gehalten, die sich zu jeweils 99,999 % im Eigentum der BERF LUX I S.à.r.l und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH befinden;

<sup>2</sup> Die Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum  in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis  in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt  in TEUR	- davon Gebühren und Steuern  in TEUR	- davon sonstige Kosten  in TEUR	ANK in % des Kauf- preises  in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK  In TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum  in Monaten
-	BERF Verwaltungs GmbH	28,0	3,2	-	3,2	11,3	0,3	2,8	98
114	BERF1 GmbH & Co. KG	1.711,5	99,6	-	99,6	5,8	5,1	94,5	114
116	BERF1 GmbH & Co. KG	5.830,0	332,1	-	332,1	5,7	11,1	321,0	116
-	BERF France 1 SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
101	BERF France 2 SNC	9.145,0	294,0	-	294,0	3,2	33,0	238,0	101
-	BERF II GmbH & Co KG	6.256,1	812,5	-	812,5	13,0	84,5	713,9	106
-	BERF III GmbH & Co KG	8.234,1	1.096,8	-	1.096,8	13,3	114,3	963,4	106
-	BERF Lux 1 S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
107	BERF France III SCI	6.385,0	95,7	-	95,7	1,5	9,6	85,3	107
119	BERF 4 GmbH & Co. KG	13.685,0	781,5	-	781,5	5,7	7,0	774,5	119
119	BERF 4 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BERF France 4 SCI	340,0	-	-	-	-	-	-	-

# Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR
37	Pilestredet NO – 0168 Oslo	8.779,4	546,2	267,1	279,1	6,2	-	-
38	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta	6.274,7	-	-	-	-	-	-
39	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	8.823,2	-	-	-	-	-	-
41	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	5.306,0	-	-	-	-	-	-
42	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	3.205,7	65,4	65,4	-	2,0	6,3	51,1
43	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	834,1	17,0	17,0	-	2,0	1,6	13,3
44	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	1.577,7	32,2	32,2	-	2,0	3,1	25,1
45	Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm- Enskede	2.281,2	46,6	46,6	-	2,0	4,5	36,4
46	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	4.813,6	-	-	-	-	-	-
47	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	1.834,8	-	-	-	-	-	-
48	Flykapternen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	4.206,6	-	-	-	-	-	-

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum  in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis  in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt  in TEUR	- davon Gebühren und Steuern  in TEUR	- davon sonstige Kosten  in TEUR	ANK in % des Kauf- preises  in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK  In TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum  in Monaten
-	BF Pilestredet 57 AS	5.841,8	178,2	-	178,2	3,1	-	-	-
-	BF BER Sweden 01 AB	1.553,5	341,0	-	341,0	22,0	-	-	-
-	BFBER Sweden 02 AB	16,4	-	-	-	-	-	-	-
-	KB BFBER Sweden 06	2.166,5	369,2	-	369,2	17,0	37,0	305,2	99
-	BFBER Sweden 03 AB	1.125,8	221,9	-	221,9	19,7	22,2	183,3	99
99	BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>	3.222,1	340,8	-	340,8	10,6	34,1	281,5	99
99	BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
99	BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
99	BFBER Sweden 04 AB <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BFBER Sweden 05 AB	1.920,0	202,8	-	202,8	10,6	20,3	167,6	99
-	BFBER Sweden 07 AB <sup>2</sup>	3.342,0	237,0	-	237,0	7,1	23,7	211,3	107
-	BFBER Sweden 07 AB <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbyveln 4;

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptenen Säby 3:28.

# Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR
49	Alsta Hage Säby 3:27 SE -17738 Järfälla	4.027,6	-	-	-	-	-	-
50		-	-	-	-	-	-	-
51	Vejlegade DK - 2100 Kopenhagen	8.387,5	457,1	50,3	406,8	5,4	15,9	438,4
52	Howitzvej DK - 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	13.318,9	338,1	79,9	258,2	2,5	11,8	324,3

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK In TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	
-	BFBER Sweden o8 AB	2.004,9	155,8	-	155,8	7,8	15,6	139,0	107
-	BF BER Denmark o2 ApS <sup>1</sup>	10,8	-	-	-	-	-	-	-
116	BF BER Denmark o1 K/S <sup>2</sup>	12.975,2	381,7	-	381,7	2,9	15,6	366,2	116
116	BF BER Denmark o1 K/S <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark o2 ApS befindet sich zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark o1 K/S hält zwei Immobilien: Vejlegade und Howitzvej. Die beiden Objekte wurden in einer Transaktion gemeinsam erworben. Der Kaufpreis betrifft daher beide Objekte.

# 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	Ernstthaldestraße DE – 70565 Stuttgart, Ernstthaldestr. 43 - 49	Mietwohngrundstück	10/2011
Deutschland	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Straße 8 - 18	Mietwohngrundstück	04/2012

### 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	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	BERF 4 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	03/2012
Frankreich	BERF France 4 SCI <sup>1</sup>	Paris	100,00 % <sup>2</sup>	03/2012

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	BF BER Denmark 02 ApS <sup>3</sup>	Kopenhagen	100,00 %	12/2011
Dänemark	BF BER Denmark 01 K/S <sup>3</sup>	Kopenhagen	100,00 %	12/2011

<sup>1</sup> Durch die Gesellschaft wird derzeit keine Immobilie gehalten;

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BERF France 4 SCI befindet sich zu 99,999 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l. und zu 0,001 % im Eigentum der BERF Verwaltungs GmbH;

<sup>3</sup> Die Gesellschaften werden indirekt über die BERF Lux I S.à.r.l. gehalten.

## Verkäufe

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Bürgerfeld 13a, 27c und 19a DE – 85570 Markt Schwaben	Mietwohngrundstück	05/2011 bis 04/2012 <sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Im Zeitraum vom 1.5.2011 bis 30.4.2012 wurden die drei verbliebenen von insgesamt 48 Reihenhäusern in Markt Schwaben verkauft.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 29.878 TEUR (8,1 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Aus Anteilsabsatz bestehen zum Stichtag Forderungen in Höhe von 24 TEUR.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 3.525 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.4.2012 0,187 %. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 1.571 TEUR (Gegenwert von 5.734 TNOK, 5.817 TSEK und 1.199 TDKK) mit einer Verzinsung von 0,400 % (NOK Konto), 0,600 % (SEK Konto) bzw. ohne Verzinsung (DKK Konto) zum 25.4.2012 geführt. Des Weiteren befinden sich 6.620 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 1,000 % zum 27.4.2012, 2 TEUR auf Konten der Landesbank Berlin mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,447 % zum 27.4.2012, 14 TEUR bei der SEB mit einer Verzinsung von 0,193 % zum 27.4.2012, 135 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von

1,250 % zum 27.4.2012, 13.734 TEUR bei der ING-Niederlande mit einer Verzinsung von durchschnittlich 1,250 % zum 27.4.2012, 2.000 TEUR auf einem Konto der Rabobank Niederlande mit einer Verzinsung von 2,000 % zum 27.4.2012 und 4 TEUR bei der UniCredit Bank mit einer Verzinsung von 0,650 % zum 25.4.2012. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 3.574 TEUR aus. Diese werden komplett bei der Landesbank Berlin gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 27.4.2012 0,000 %.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen, Schweden und Dänemark bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 59.568 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

### I. Geldmarktinstrumente

Stand 30.4.2012

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### II. Investmentanteile

Stand 30.4.2012

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Wertpapiere

Stand 30.4.2012

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 30.4.2012

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

## 1. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.313	5.442	-129
EUR – SEK	91.400 TSEK	10.083	10.333	-250
				<b>-379</b>

## b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.053	9.979	-926
<b>EUR – NOK</b>	<b>80.000 TNOK</b>	<b>9.053</b>	<b>9.979</b>	<b>-926</b>
EUR – DKK	161.000 TDKK	21.647	21.665	-18
<b>EUR – DKK</b>	<b>161.000 TDKK</b>	<b>21.647</b>	<b>21.665</b>	<b>-18</b>
EUR – SEK	33.000 TSEK	3.219	3.544	-325
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.156	4.394	-238
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.200	4.468	-268
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.376	5.584	-208
EUR – SEK	90.300 TSEK	9.959	9.934	25
<b>EUR – SEK</b>	<b>253.300 TSEK</b>	<b>26.910</b>	<b>27.924</b>	<b>-1.014</b>
				<b>-1.958</b>

2. Zins-Swaps<sup>1</sup>

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

## b) Offene Positionen

	Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis in TEUR <sup>2</sup>
	6.300 TEUR	Dezember 2017	4,662	-1.057
				<b>-1.057</b>

<sup>1</sup> Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen;

<sup>2</sup> Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2012

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	6.207.650,54 484.328,90	6.691.979,44	1,82
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(25.560.842,77)		101.475.842,77	27,64
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(71.305,46)		1.021.942,91	0,28
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.263.168,40 4.847.527,02	13.110.695,42	3,57
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(82.360,09)	24.186,24 25.299,82	1.619.692,88	0,44
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
9.959.192,68	9.933.892,86	25.299,82		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)	(0,00)	0,00	110.844.973,78	30,20
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(1.056,11)		1.650.192,61	0,45
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.008.646,53	1,91
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(1.983.176,86)	0,00 1.983.176,68	2.659.173,91	0,72
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
47.650.440,01	49.633.616,69	1.983.176,68		
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		181.760,00	0,05
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>367.067.908,15</b>	
Anteilwert (EUR)			10,89	
Umlaufende Anteile (Stück)			33.717.156	

#### **Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:**

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



*Veilegade, Kopenhagen*

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2011 bis zum 30. April 2012

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(8.964,88)		239.232,47	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		174.611,91	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.275.491,05)		3.117.671,35	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		13.908.186,36	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>17.439.702,09</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			2.937.015,87	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	176.491,47		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.693.862,16		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(30,02)	741.670,10		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(87.459,25)	324.992,14		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		241.577,53	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(12.808,19)		12.808,19	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.005.157,52	
5. Verwaltungsvergütung			2.347.760,35	
6. Depotbankvergütung			92.597,49	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			138.385,66	
8. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		160.127,24	242.835,10	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>9.018.137,71</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>8.421.564,38</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)			6.460,22
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)			44.218,61
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(379.178,83)			379.178,83
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-416.937,22</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				1.377.209,45
<b>v. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>9.381.836,61</b>
Gesamtkostenquote				1,03 %
Erfolgsabhängige Vergütung				n/a
Transaktionsabhängige Vergütung				0,65 %
Transaktionskosten				EUR 2.022.812,89

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 17.440 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 13.908 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Im Geschäftshalbjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 239 TEUR und im Ausland in Höhe von 175 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Investmentgesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 3.117 TEUR resultiert aus Umsatzsteuerrückerstattungen in Höhe von 3 TEUR bezogen auf die Jahre 2008 bis 2010, aus Zinserträgen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Norwegen (2.862 TEUR) sowie aus übrigen Erträgen (252 TEUR).

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 9.018 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.937 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 176 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 1.694 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 742 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (325 TEUR) sind 166 TEUR frustrierte Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen, 141 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 18 TEUR übrige Aufwendungen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 242 TEUR für Immobilien in Hamburg verbucht.

Die ausländischen Steuern (13 TEUR) beziehen sich auf die Ertragssteuern der Beteiligung KB BFBER Sweden o6.

Die Position Zinsaufwendungen (3.005 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Meerbusch, Stuttgart, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf und Mannheim sowie sonstige Kosten für Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 2.348 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 93 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 138 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 Abs. 5 BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 83 TEUR. Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 160 TEUR.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (6 TEUR) und Verluste (44 TEUR) aus Immobilien resultieren ausschließlich aus dem Verkauf der verbliebenen drei von insgesamt 48 verkauften Häusern in Markt Schwaben. Die realisierten Verluste aus Beteiligungen (379 TEUR) resultieren ausschließlich aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften.

## Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 1.377 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 9.382 TEUR.

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (1,03 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten sowie der Kosten, die direkt den Immobilien zugeordnet werden).

## Transaktionsabhängige Vergütung

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 12 Abs. 2 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Geschäftsjahr sind 0,65 % transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

## Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 4, 5 und 6 InvG:

### Vermittlungsprovisionen

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungserfolgsprovisionen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i.V.m. § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.

# Verwendungsrechnung zum 30. April 2012

		insgesamt	je Anteil
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	110.469,02	0,003
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	9.381.836,61	0,278
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	423.397,44	0,013
	EUR	9.915.703,07	0,294
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR	1.000,00	0,000
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,000
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	136.727,83	0,004
	EUR	137.727,83	0,004
<b>III. Gesamtausschüttung</b>			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,000
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,000
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,000
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	9.777.975,24	0,290
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,000
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,000
<b>Gesamtausschüttung auf 33.717.156 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR</b>	<b>9.777.975,24</b>	<b>0,290</b>

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

### Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 110.469,02 EUR.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.4.2012 beträgt 9.381.836,61 EUR.

### Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 423.397,44 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt. Diese Zuführung beruht auf der Nichtberücksichtigung von realisierten Verlusten aus dem Verkauf von Immobilien und Endfälligkeit von Devisentermingeschäften.

### Einbehalte von Überschüssen gemäß § 78 InvG

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 13 (2) BVB i. H. v. 1.000,00 EUR vorgenommen.

### Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 136.727,83 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

### Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 33.717.156 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 1.8.2012 insgesamt 9.777.975,24 EUR. Somit werden pro Anteil 0,29 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 1.8.2012.

München, im Juli 2012

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher

B. Fachtner  
Vorstand

H. Fillibeck  
Vorstand

J. Werner  
Vorstand

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

## An die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München:

Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Bouwfonds European Residential für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

## Verantwortung des Abschlussprüfers

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.

## Prüfungsurteil

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 9. Juli 2012

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

Bouwfonds European Residential  
Endausschüttung

ISIN: DE000A0M98N2  
Geschäftsjahresbeginn: 01.05.2011  
Geschäftsjahresende: 30.04.2012  
Beschlussstag: 01.08.2012

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
1 a) Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,2900	0,2900	0,2900
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0117	0,0117	0,0117
2) Teilthesaurierungsbetrag / ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0225	0,0225	0,0225
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1762	0,1762	0,1762
1 c) Im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) <sup>6</sup>	-	0,0598	0,0598
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 des Einkommensteuergesetzes sind	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	-	-
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde <sup>7</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, 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

<sup>1</sup> Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden;

<sup>2</sup> Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz

besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

<sup>3</sup> Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen ESStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0641	0,0641	0,0641
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,1347	0,1347	0,1347
davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,1347	0,1347	0,1347
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 5, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
1 e) (weggefallen)	-	-	-
1 f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
aa) der nach § 4 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 34c Absatz 3 des Einkommensteuergesetzes abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 dieses Gesetzes vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee) der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff) in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1158	0,1158	0,1158
1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
1 i) den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0090	0,0090	0,0090

<sup>4</sup> Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12;

<sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100% ausgewiesen (davon steuerfrei 40% gemäß Teileinkünfteverfahren);

<sup>6</sup> Der Betrag ist netto ausgewiesen;

<sup>7</sup> Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen;

<sup>8</sup> Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.

# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.4.2012 in Höhe von EUR 0,29 je Anteil erfolgt am 1.8.2012.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>1</sup>

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung 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 unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden,

werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden, sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsbescheinigung einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

### **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 Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode 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 nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. 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.

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

# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.4.2012 in Höhe von EUR 0,29 je Anteil erfolgt am 1.8.2012.

## Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. 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 einkommensteuerlich 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. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## Substanzauskehrungen

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

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

## 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 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen 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 (s.u.) 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 (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

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.

## Ausländische Mieterträge

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteu-

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



Augustaanlage Mannheim-Oststadt, Foto: Werner Popp

# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.4.2012 in Höhe von EUR 0,29 je Anteil erfolgt am 1.8.2012.

ern 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 beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>1</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) 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 % zzgl. 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

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder

<sup>1</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei<sup>1</sup>. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere 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.

Bei gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. 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. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

### **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<sup>2</sup>, 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 Kapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

<sup>1</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig;

<sup>2</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.4.2012 in Höhe von EUR 0,29 je Anteil erfolgt am 1.8.2012.

## Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. 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 bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. 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.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

## 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, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser 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.

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

## 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 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. 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. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzuhalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

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 Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. 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 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden

# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.4.2012 in Höhe von EUR 0,29 je Anteil erfolgt am 1.8.2012.

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.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 30.4.2012 14,47 %. Der in der Ausschüttung am 1.8.2012 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,000000 EUR.

## 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. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

## 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 zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## 3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1.1.2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer, der sog. 3%-Steuer, die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Bouwfonds European Residential nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1.1. eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1.1. eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1.1. eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können Sie unserer Homepage entnehmen.

Damit das Sondervermögen seiner jährlichen Erklärungs-pflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Bouwfonds European Residential jeweils zum 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, Alter Hof 5, 80331 München), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Eine entsprechende Zustimmungserklärung finden Sie zum jeweiligen Jahresbeginn auf unserer Homepage.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1.1. weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die

Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

# Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 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 01.05.2011 bis 30.04.2012 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 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen

München, den 25.07.2012  
**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Wolf  
(Steuerberater)



Eppendorfer Weg Hamburg, Foto: Werner Popp

# Gremien

## Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 30.4.2012  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.4.2012  
2.325 TEUR

## Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek  
Selbständiger Berater (Senior Advisor)

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

Lennart Schuss (bis 10.5.2012)  
Catella AB, Schweden  
Executive Chairman of Catella's Nordic Corporate  
Finance companies

Anders Palmgren (ab 11.5.2012)  
Catella AB, Schweden  
Head of Corporate Finance

## Vorstand

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

## Gesellschafter

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

## Depotbank

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

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2011  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2011  
161.226 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

## **Sachverständigenausschuss**

### **Ersatzmitglied: Peter Hihn**

Dipl.-Ing.

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

### **Eberhard Stoehr**

Dipl.-Ing. (FH)

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

### **Sebastian Roth**

Dipl.-Ing. (FH)

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

### **Stefan Wicht**

Dipl.-Ing. (FH), Architekt

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

## **Anlageausschuss**

Fillibeck, Henrik

Fleige, Peter

Hepers, Michael

Dr. Maurer, Johann

Menz, Frank

Pollach, Ilona

Schlarmann, Dominik

Stahlhacke, Markus

Stöckl, Michael

