



Bouwfonds European Residential

Jahresbericht zum 30. April 2013



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



bouwfonds
REIM

Bouwfonds European Residential

Jahresbericht



bouwfonds
REIM



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Kennzahlen „Auf einen Blick“

| | Stand 30.4.2013 | Stand 30.4.2012 | |
|--|-----------------|-----------------|-------|
| Fondsvermögen | | | |
| Fondsvermögen netto | 505.195 | 367.068 | TEUR |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite) | 687.183 | 537.947 | TEUR |
| Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich) | 127.718 | 72.071 | TEUR |
| Finanzierungsquote ² | 31,9 | 35,1 | % |
| Immobilienvermögen | | | |
| Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate) | 570.946 | 487.054 | TEUR |
| davon direkt gehalten | 252.840 | 238.844 | TEUR |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 318.106 | 248.210 | TEUR |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt | 53 | 47 | |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 28 | 23 | |
| davon im Bau/Umbau | 2 | 0 | |
| Veränderungen im Immobilienportfolio ¹ | | | |
| Ankäufe von Objekten | 6 | 8 | |
| Verkäufe von Objekten | 0 | 1 | |
| Vermietungsquote ³ | 96,9 | 97,2 | % |
| Liquidität | | | |
| Brutto-Liquidität ⁴ | 88.445 | 29.902 | TEUR |
| Gebundene Mittel ⁵ | 44.216 | 16.099 | TEUR |
| Netto-Liquidität ⁶ | 44.229 | 13.802 | TEUR |
| Liquiditätsquote ⁷ | 8,8 | 3,8 | % |
| Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9} | | | |
| Berichtszeitraum ¹ | 4,5 | 6,7 | % |
| seit Auflage ¹⁰ | 25,3 | 19,9 | % |
| Anteile | | | |
| Umlaufende Anteile | 45.605.434 | 33.717.156 | Stück |
| Anteilwert ¹¹ | 11,08 | 10,89 | EUR |
| Ausschüttung | | | |
| Tag der Ausschüttung | 1.8.2013 | 1.8.2012 | |
| Ausschüttung je Anteil | 0,30 | 0,29 | EUR |
| Gesamtkostenquote | | | |
| | 1,24 | 1,03 | % |

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

¹ Im Berichtszeitraum 1.5.2012 bis 30.4.2013, im Vergleichszeitraum 1.5.2011 bis 30.4.2012;

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

⁴ Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen / Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz;

⁵ Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen;

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

⁸ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage);

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

¹⁰ Angabe zum 30.4.2013 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2013, Angabe zum 30.4.2012 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2012;

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



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Kennzahlen „Auf einen Blick“ | 3 |
| Bericht der Fondsverwaltung | 6 |
| Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung | 22 |
| Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) | 26 |
| Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht) | 26 |
| Entwicklung des Fondsvermögens | 27 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2013 | 30 |
| Vermögensaufstellung zum 30. April 2013 - Teil I: Immobilienverzeichnis | 34 |
| Übersicht Verkehrswerte und Mieten | 50 |
| Übersicht Anschaffungskosten | 60 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe | 68 |
| Vermögensaufstellung zum 30. April 2013 - Teil II: Bestand der Liquidität | 70 |
| Vermögensaufstellung zum 30. April 2013 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen | 72 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung | 74 |
| Verwendungsrechnung zum 30. April 2013 | 77 |
| Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers | 79 |
| Steuerliche Hinweise | 80 |
| Gremien | 94 |

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage in Europa mahnt die Krise des zyprischen Finanzsektors an, dass sich die Eurozone weiterhin in Rekonvaleszenz befindet. Dies bestätigt sich anhand des fünften Quartals in Folge mit negativem BIP-Wachstum in Höhe von -0,6 % im vierten Quartal 2012 gegenüber -0,1 % im Vorquartal. Entsprechend hat die EU-Kommission ihre Wachstumsaussichten für 2013 und 2014 gesenkt: Im laufenden Jahr wird ein Wirtschaftsrückgang um 0,4 % prognostiziert, bevor die Wirtschaft im Euroraum 2014 wieder ein Wachstum von 1,2 % aufweisen soll. Zurückzuführen ist dies auf die anhaltend verhaltene inner-europäische Nachfrage. Infolge knapper Kredite und des Abbaus des Schuldenüberhangs dürfte der Exportüberschuss weiterhin der wichtigste Wachstumsmotor sein. Privater Konsum wird nur verhalten zunehmen, da weitere Sparmaßnahmen zur Lösung der Staatsschuldenkrisen der Konsumfreude im Wege stehen.

Die Entwicklungschancen der einzelnen Euro-Länder bewertet die EU-Kommission sehr unterschiedlich. Die Wirtschaftsleistung in Griechenland wird mit -4,2 % prognosegemäß das sechste Jahr in Folge abfallen, wobei in 2014 ein positives Wachstum von 0,6 % erwartet wird. Im Krisenland Zypern sieht die EU-Kommission einen Gesamtrückgang von -12,6 % des BIP über die beiden Jahre 2013 und 2014, während für Deutschland ein geringes Wachstum von 0,4 % in 2013 respektive von 1,8 % in 2014 vorausgerechnet wird.

Auch bezüglich ihrer Finanzsituation zeigen sich die Länder der Eurozone sehr heterogen, was sich in der internationalen Variabilität der Kreditzinsen im Privat-

sektor widerspiegelt. Die Zinssätze für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sind in Spanien, Italien, Griechenland und Portugal signifikant höher als im Eurozonen-durchschnitt. Im Gegensatz zu diesen südeuropäischen Ländern ist der durchschnittliche Zinssatz in der Eurozone – angetrieben von den Entwicklungen in Deutschland und Frankreich – über die vergangenen Monate kontinuierlich gesunken.¹

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter um preisbereinigt 0,7 % gewachsen. Dieses Ergebnis fällt deutlich niedriger aus als in den beiden „Krisennachfolgejahren“ 2010 (+4,2 %) und 2011 (3,0 %), jedoch erwies sich die deutsche Ökonomie im schwierigen Wirtschaftsumfeld als robust gegenüber der allgemeinen europäischen Rezession.²

Die negative Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2012 spiegelte sich auch im monatlichen Economic Sentiment Indicator (ESI) der Europäischen Kommission wider, der sich im Januar und Februar 2013 für Deutschland zwar verbesserte, aber immer noch negativ war. Im April 2013 zeigte sich der Wert mit 3,0 dann seit Juli 2007 erstmalig wieder positiv. Damit ist Deutschland das einzige Land der EU, in dem eine positive Einschätzung der Wirtschaftslage und -aussichten registriert werden konnte. In Dänemark (-16,3), Frankreich (-27,2), den Niederlanden (-40,7), Schweden (-30,0) und Spanien (-52,5) beispielsweise reflektiert die Bewertung der Wirtschaft ein negative Stimmungslage.³

¹ Europäische Kommission 2013 – European Economic Forecast Spring 2013;

² Destatis 2013 – Deutsche Wirtschaft trotz 2012 europäischer Wirtschaftskrise;

³ Europäische Kommission 2013 – Business and consumer survey results April 2013 – Economic sentiment indicator.

Ein gravierendes Problem stellt die ausgeprägte Arbeitslosigkeit dar. Während Österreich und Deutschland mit minimal schwankenden Arbeitslosenquoten von 4,7 % und 5,4 % hervorragende Zahlen vorweisen können, stellen die aktuell erreichten 6,4 % in den Niederlanden eine seit 1996 nicht mehr dagewesene hohe Arbeitslosenquote dar. Gegenüber Griechenland mit 27,2 % (Januar 2013) und Spanien mit 26,7 % erscheinen die Arbeitsmarktprobleme in den Niederlanden jedoch marginal.¹

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

| | | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------------------|----------|-------|-------|-------|
| Rabobank ² | BIP | -0,50 | -0,60 | 1,00 |
| | CPI | 2,50 | 1,40 | 1,30 |
| | AL-Quote | 11,40 | 12,30 | 12,10 |
| Consensus ³ | BIP | -0,50 | -0,40 | 0,90 |
| | CPI | 2,50 | 1,60 | 1,60 |
| | AL-Quote | 11,40 | 12,20 | 12,20 |

CPI – Prognose zu Wirtschaftsdaten (in %)

Immobilieninvestmentmärkte

Obleich Immobilien nicht erst seit Beginn der internationalen Finanzkrise bei privaten wie institutionellen Investoren als robuste Anlage gelten und einigen Offenen Immobilienfonds hohe Mittelzuflüsse zukommen, sind andere Fonds nach wie vor eingefroren oder befinden sich bereits in der Auflösung. Zurückzuführen ist dies nur in geringem Maße auf verantwortungslose Investments, sondern auf sprichwörtliche Immobilität, also die im kurzfristigen Horizont gesehene Illiquidität. Käufe und Verkäufe sind keine minutenaktuellen Vorgänge. Folglich gerieten Offene Immobilienfonds, deren Anleger in größerer Zahl Geldmittel abgezogen

haben, in Schieflage, aus der sich nur wenige befreien konnten.

Um Anleger zukünftig besser vor Verlusten zu schützen, sehen die gesetzlichen Neuregelungen folgende signifikante Änderungen vor:

Die Möglichkeit, die Anteile in unbegrenzter Höhe täglich an die Fondsgesellschaft zurückzugeben, wird abgelöst. So ist für Beträge von mehr als 30.000 EUR eine einjährige Kündigungsfrist verpflichtend. Für Neuanleger gilt darüber hinaus eine zweijährige Mindesthaltedauer. Unabhängig von diesen Fristen dürfen aber Beträge von bis zu 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr ausgezahlt werden.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Fondsgesamrendite des IPD Index für Offene Immobilienfonds (OFIX-ALL) beträgt über die letzten zehn Jahre 2,6 % p. a. Für das letzte Jahr gibt IPD die Jahresrendite mit -0,1 % in diesem Segment an. Fonds mit Deutschlandfokus übertreffen mit 2,3 % in den vergangenen 12 Monaten die globalen Immobilienfonds mit -1,0 % bei Weitem. Die Renditeverteilung der 22 analysierten Fonds zeigt, dass innerhalb des Marktes viele Vehikel tendenziell erfolgreich durch die Krise navigieren. Die Renditespanne zwischen dem 0,75-Quantil und dem 0,25-Quantil der einjährigen Fondsrenditen hat seit 2008 mit damals 90 Basispunkten stetig zugenommen und erreicht im März 2013 760 Basispunkte.

¹ Eurostat 2013 – Euroindikatoren 70/2013 – Arbeitslosenquote des Euroraums bei 12,1 %;

² Rabobank 2012 – Financial Markets Research – Monthly Outlook May 2012;

³ Consensus Forecasts 2012 – Consensus Economic survey May 2012.

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

Tabelle 2 – Swaps-Prognosen ¹

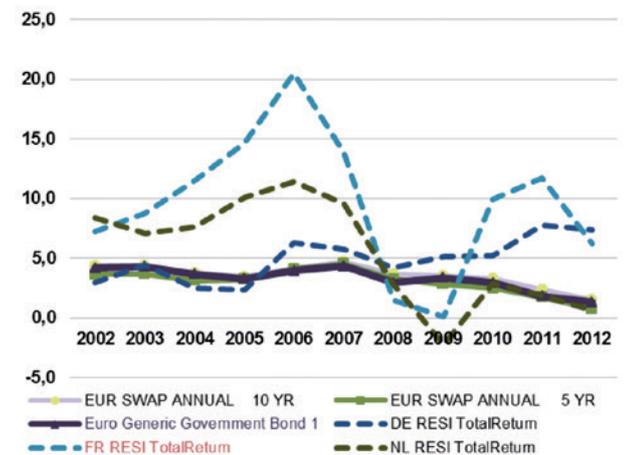
| EUR | Mai 2013 | +3 M | +6 M | +12 M |
|-------------|----------|------|------|-------|
| EZB-Refi | 0,75 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| 3-M EURIBOR | 0,21 | 0,18 | 0,23 | 0,36 |
| 10-J. SWAP | 1,48 | 1,45 | 1,40 | 1,60 |
| 30-J. SWAP | 2,15 | 2,20 | 2,30 | 2,60 |

Im historischen Gesamtrenditevergleich (2002 bis 2012) von Wohnimmobilien (Benchmark hier: IPD Total Return Residential D, F und NL) zu langjährlichen 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. Seit 2009 konnten niederländische Immobilien die dargestellten Swaps und Staatsanleihen nicht mehr übertreffen. Deutsche Wohnimmobilien, deren Gesamtrendite geraume Zeit größtenteils auf der direkten Rendite fußte, profitieren seit 2010 zusätzlich von Wertsteigerungen respektive der indirekten Rendite. Dadurch hat sich die positive Gesamtrendite von 7,8 % in 2011 mit nunmehr 7,4 % annähernd halten können. In Frankreich hat sich infolge deutlich geringerer Wertsteigerungen die Totalrendite auf gegenwärtig 6,2 % abgesenkt. Der französische Wohninvestmentmarkt ist entgegen der Gegebenheiten in Deutschland deutlicher von der indirekten Rendite geprägt.

In den Niederlanden sank die Gesamtrendite auf lediglich 0,63 % ab, da die indirekte Rendite mit -3,6 % signifikant negativ ausfiel. ²

Abbildung 1

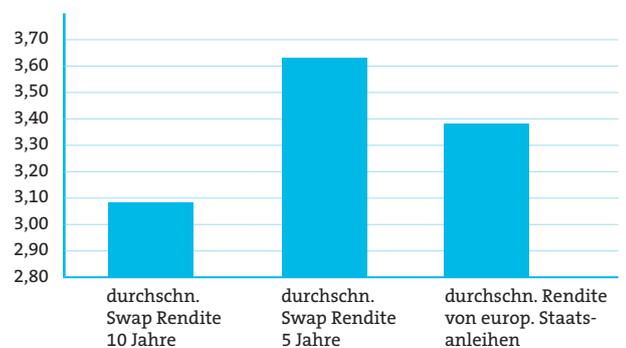
Quelle: Bloomberg, IPD



Im 10-Jahresmittel (Abbildung 2) erreichten Wohnimmobilien über alle drei Länder hinweg gesehen ein positives Ergebnis gegenüber 5-Jahres-Swaps (3,63 Prozentpunkte), 10-Jahres-Swaps (3,08 Prozentpunkte) sowie europäischen Staatsanleihen (3,38 Prozentpunkte).

Abbildung 2 – Spreads IPD Total Return Wohnen

Quelle: Bloomberg, IPD



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

¹ Rabobank 2013 – Financial Markets Research – Monthly Outlook May 2013;

² IPD 2012 – Multinational Index Spreadsheet 2012 – Update 4.

Immobilienmärkte

Analysiert man den Hauspreisindex (HPI) der 17 Euro-Staaten, so präsentiert sich die Preisentwicklung seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise als zwar negativ, aber aufgrund wiederkehrender kurzer Erholungsphasen erscheint das Gesamtminus von -4,0 % für den Zeitraum zwischen Sommer 2008 und Winter 2012 als tragbar. Jedoch spiegelt sich die Unsicherheit der Märkte darin wieder, dass im Jahr 2010 ein Plus von 0,9 % registriert werden konnte, in 2011 hingegen nur noch ein Nullwachstum und 2012 bereits wieder ein Rückgang um insgesamt -1,8 %. Flankiert wird dies von einer signifikant divergierenden Entwicklung der einzelnen Mitgliedsstaaten, welche sich in den aggregierten Zahlen aller Eurostaaten nicht in dieser Deutlichkeit ablesen lässt. Ganz allgemein lassen sich seit Ausbruch der Finanzkrise bis dato drei Hauspreisentwicklungstypen festhalten: die wenigen Länder, in denen die Hauspreisentwicklung insgesamt stabil oder positiv verläuft (Belgien, Deutschland, Finnland und Luxemburg), Länder, deren Preiskorrekturen sich dem Abschluss nähern oder teils bereits wieder positiv umgeschwenkt sind (Estland, Malta und Österreich) sowie Staaten mit anhaltenden Preiskorrekturen (Griechenland, Frankreich, Irland, Italien, Niederlande, Portugal, Slowenien, Slowakei, Spanien und Zypern).

Auch die drei Nicht-Euroländer Dänemark, Schweden und Norwegen lassen sich diesen Gruppen zuordnen: In Schweden zeichnet sich erst seit 2012 eine Stabilisierung und damit leichte Preiskorrektur der bis dahin kontinuierlich gestiegenen Preise ab. Norwegen lässt sich hingegen nicht der zweiten, sondern der ersten Gruppe zuordnen; einem kurzfristigen Rückgang in 2008 folgte postwendend der neuerliche Anstieg, so dass die Wohneigentumspreise in Norwegen derzeit auch deutlich über dem Vorkrisenniveau liegen. In Dänemark nähert sich die negative Preiskurve ihrem Ende – zumindest verbleibt sie durch die aktuelle leichte Wellenbewegung relativ konstant.

Deutschland

Deutschland stellt in der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes eine Ausnahme dar. Das weitestgehende Ausbleiben signifikanter ökonomischer Einbrüche und damit auch die Stabilität des verfügbaren Einkommens bewirken eine anhaltende Erschwing-

lichkeit. Erst kurz nach Einsetzen der Finanzkrise zogen Transaktionsvolumina und Hauseigentumspreise an. Damit haben sich Wohnimmobilienpreise im internationalen Vergleich antizyklisch mit Preissteigerung entwickelt.

Aus den ersten deutlicheren Preistendenzen nach oben resultiert wiederum eine allgemeine Besorgnis in Deutschland vor einer Immobilienblase. Gleichwohl sind die Kausalitäten der besonderen Preisentwicklung in Deutschland vielfältig: Insbesondere in Großstädten hat sich basierend auf geringen Baufertigstellungen und niedrigem Haushaltswachstum eine Knappheitsrelation ergeben, die Bau- und Rohstoffkosten sind gestiegen, Bauland ist knapp und verteuert sich, aber auch Vermögenssicherung durch Flucht in Sachwerte sowie ein historisch niedriges Zinsniveau stimulieren die Preisdynamik. Zudem ist keine Loslösung der Preise weg von den Fundamentaldaten hin zu rein spekulativ begründeten und dadurch überhöhten Steigerungen zu registrieren.

Erkennbar wird die Preissteigerung anhand des anbotserhobenen Preisindex IMX.¹ Demnach befinden sich die Preise für bestehende Eigentumswohnungen bei 116,4 (März 2007 = 100) und für Neubauwohnungen bei 130,2. Auf zwölf Monate gesehen haben die beiden Indizes also um ca. 8,0 und 9,1 Prozentpunkte zugelegt. Im Langzeitvergleich betrug die durchschnittliche Steigerung seit 2007 3,3 % bzw. 6,0 %. Für Wohnhäuser lagen die Neubauwerte nominal zum gleichen Zeitpunkt bei 112,1 und für Bestandsgebäude bei 107,1.

Dieser Unterschied weist darauf hin, dass überwiegend der Nachfrageüberhang in den Innenstadtlagen von Großstädten und somit für Eigentumswohnungen – da Einfamilienhäuser Mangelware sind – ein Preistreiber ist.²

Die Angebotsmieten des IMX-Mieten weisen seit März 2007 eine durchschnittliche Steigerung von 2,7 % pro Jahr auf. Innerhalb der vergangenen zwölf

¹ Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24;

² Immobilienscout24 2012 – IMX März 2013 – Ungebrochener Aufwärtstrend bei Preisen für Wohneigentum.

Monate (März 2012 bis März 2013) registrierte dieser Index einen stärkeren Zuwachs von insgesamt 5,6 %. Im Besonderen die fünf größten Städte und vor allem süddeutsche Großstädte mit hoher Nachfrage bei gleichzeitig niedrigen Leerstandszahlen durchlaufen Kauf- und Mietpreissteigerungen.

Frankreich

Angesichts der steigenden Arbeitslosigkeit und Steuerbelastung mit gleichzeitig schwächelnden real verfügbaren Einkommen sinkt das Konsumverhalten und schlussendlich die Immobiliennachfrage. Ähnlich wie in den Niederlanden verstärkt sich die Unsicherheit darüber, ob die Preise volatil werden oder eventuell weiter sinken könnten. So hat sich die in 2010 wieder einsetzende und in 2011 weitergeführte Preissteigerung in 2012 nicht weiter verfestigen können. Über alle vier Quartale hinweg sanken die Wohneigentumspreise, so dass in der Schlussbetrachtung ein Minus von -1,7 % steht. Eigentumswohnungen erwiesen sich mit -1,1 % als geringfügig robuster als Einfamilienhäuser mit -2,1 %.¹ Dennoch befinden sich die Indexwerte weiterhin deutlich über den Werten des Krisenjahres 2009.

Selbst in Paris mussten im Winter 2012 Preisrückgänge von -1,0 % für Eigentumswohnungen hingenommen werden. Die Intensität des Preisrückgangs erhöht sich im Allgemeinen je kleiner die betrachtete Stadt ist. Ländliche Gemeinden hatten beispielsweise im zweiten und dritten Quartal 2012 eine nachteilige Entwicklung von insgesamt -4,3 % zu verkraften.² Ähnlich wie in Deutschland verteilt sich die Mietpreisentwicklung heterogen. Von den zwölf einwohnerstärksten Städten des Landes stechen laut CLAMEUR³ insbesondere Paris, Nizza und Bordeaux mit Mietpreissteigerungen von 4,8 %, 3,7 % und 3,1 % im Jahr 2012 hervor. In Städten wie Toulouse, Straßburg, Lyon, Montpellier und Nantes konnten Mietsteigerungen zwischen 2,1 % und 2,7 % umgesetzt werden. Gleichermaßen positiv, wenn auch mit Abstand, registrierten Marseille und Reims mit 1,6 %, Lille mit 1,5 % sowie Rennes mit 0,9 % steigende Mieten.⁴

Niederlande

Seit 2008 folgen Haus- und Wohnungsverkäufe in den Niederlanden einem Preisgefälle. Konnte zu

Anfang des Jahres 2012 noch ein Indexwert von 95,3 verzeichnet werden (2010 = 100), sank dieser Wert innerhalb der folgenden elf Monate auf 88,7.⁵ Dass sich kurzfristig noch keine Erholung ergibt, zeigt sich durch mangelndes Konsumentenvertrauen – dieses rangiert mit -44 Punkten im Februar 2013 auf dem niedrigsten Wert seit Beginn des Indikators im Jahr 1986.⁶ Weiter lässt sich eine Preisunsicherheit feststellen – potenzielle Käufer spekulieren darauf, in den folgenden Monaten einen günstigeren Preis zu erzielen; potenzielle Verkäufer verbleiben in ihren Häusern, weil sie sonst gegenüber dem Ankaufspreis deutliche Verluste hinnehmen müssten. Darüber hinaus wird die Entwicklung durch den politischen Willen zur Hypothekenschuldensenkung angetrieben, was in einer geringeren Finanzierungsbereitschaft der Banken resultiert. Langfristig sollen die steuerlichen Begünstigungen von Hausbesitzern bei Hypotheken gesenkt werden. Somit rückt der Mietwohnungsmarkt – auf dem die Mietentwicklung fortlaufend positiv verlief (+2,8 % in 2012) – vermehrt in den Fokus. Zudem ist es politisches Ziel, gut situierte Personen aus dem sozialen und erschwinglichen Wohnungsbau in den freien Markt zu bringen.

Norwegen

Hinsichtlich der robusten ökonomischen Wachstumswahlen und einem an reale Vollbeschäftigung grenzenden Arbeitsmarkt steht Norwegen selbst unter den prosperierenden skandinavischen Staaten an der Spitze. Gleichsam verhält es sich mit dem Hauspreisindex. Nicht nur, dass Oslo mitunter einige der teuersten Wohnadressen Europas beheimatet, auch der landesweite Index steigt seit der kurzen und kompakten Preiskorrektur 2008 stetig an. Ein generelles Abflachen oder Abfallen der Preiskurve ist bis dato nicht zu ersehen. Mit einem aktuellen Wert von 166,4 (2005 = 100) befindet sich der Index im ersten Quar-

¹ FNAIM 2013 – Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Quatrième trimestre 2012;

² FNAIM 2013 – Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Quatrième trimestre 2012;

³ CLAMEUR = Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux;

⁴ Clameur 2013 – Loyers de marche 2012 - Dans l'ensemble classement par departement et par ville;

⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek 2013 – Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen -prijsindex;

⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek 2013 – Consumentenvertrouwen – economisch klimaat en koopbereidheid.

tal deutlich über den jeweiligen Quartalswerten der Vorjahre (2012 = 157,0; 2011 = 147,7; 2010 = 136,3). Spitzenreiter ist die drittgrößte Stadt des Landes: Trondheim konnte ein Plus von 11,9 % gegenüber dem ersten Quartal 2012 verbuchen. Mit Abstand dahinter, aber dennoch sehr positiv positionieren sich mit Akershus (+8,0 %), Oslo (+7,9 %) und Stavanger (+7,4 %) die südlichen Großstädte. Die ländlichen Regionen Hedmark und Oppland registrierten mit +1,9 % das geringste Wachstum in Norwegen.¹

Im Bereich der Wohnungsmieten verhält es sich nur unwesentlich anders. Im dritten Quartal 2012 lagen die Mieten landesweit um 5,6 % höher als im gleichen Vorjahresquartal. In Oslo ließen sich um 5,7 % sowie zusammengefasst in Bergen, Trondheim, Stavanger und Tromsø um 6,5 % höhere Mieten realisieren.²

Schweden

Der negative Trend des Schlussquartals 2011 und im Anfangsquartal 2012 konnte durch leichte Preissteigerungen fast egalisiert werden, sodass der Indexwert von 538 (1981 = 100) im letzten Quartal 2012 bereits wieder den Jahreswert von 2010 erreicht hat. Im ersten Quartal 2013 ist der Index auf 541 gestiegen. Das Allzeithoch aus dem zweiten Quartal 2011 wird bei weiterem Anhalten des Trends innerhalb des laufenden Jahres übertroffen.³

Gegenüber 2011 sind die Mieten 2012 landesweit um 2,8 % gestiegen. Die Steigerung des Vorjahres wird damit nochmals um 0,4 Prozentpunkte übertroffen. Insbesondere Mittelstädte mit mehr als 75.000 Einwohnern konnten eine durchschnittliche Steigerung von 3,1 % verbuchen. Im Großraum Stockholm fiel der Mietanstieg mit 2,9 % ähnlich hoch aus wie im Durchschnitt. Der Großraum Göteborg rangiert mit 2,7 % nur unwesentlich unter dem Durchschnitt.⁴

Dänemark

Der dänische Wohnungsmarkt spiegelt in den letzten 12 Monaten vor allem bei Eigentumswohnungen einen volatilen Verlauf wider. Den Preisabstürzen in 2007 und 2008 folgten eine Stabilisierungsphase in 2010 und ein volatiles Jahr 2011 mit Preisnachlässen. Kaum anders kann die Angebotspreisentwicklung im Jahr 2012 zusammengefasst werden. Zwar konnte gegenüber dem

jeweiligen Vorquartal stets ein Wachstum erreicht werden, dieses fiel mit 3,9 % aber zu gering aus, um das Minus von -6,2 % im Vorjahr kompensieren zu können,

Die grobe Angebotspreisentwicklung des Großraums Kopenhagen liest sich wie eine Blaupause des gesamten Landes, was unter anderem der Tatsache geschuldet ist, dass rund 50 % aller Eigentumswohnungen in der Hauptstadtregion verkauft werden. Dabei ist Kopenhagen meist immer einen Schritt voraus, Ausschläge nach unten oder nach oben vollziehen sich meist ein Quartal früher als in allen anderen Regionen. Aufgrund eines sehr positiven zweiten Halbjahres wurde in der Region Kopenhagen eine Preissteigerung von 5,8 % respektive der Stadt Kopenhagen von 5,1 % erreicht. In Frederiksberg ergab sich sogar eine Erhöhung der Angebotspreise um 6,9 %.⁵

Die generelle Mietanpassung wird in Dänemark vorwiegend anhand der Inflationsrate des Vorjahres im Februar eines jeden Jahres vollzogen. So lag der allgemeine landesweite Mietindex⁶ im Februar 2012 um 2,6 % höher als im gleichen Monat des Vorjahres. In 2013 wurde wiederum eine Steigerung um 2,3 % auf einen Indexwert von nunmehr 139,3 erzielt.

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

| |
|----------------------|
| Dänemark (10,1 %) |
| Deutschland (54,5 %) |
| Frankreich (10,8 %) |
| Schweden (8,6 %) |
| Niederlande (14,3 %) |
| Norwegen (1,7 %) |

¹ Statistisk Sentralbyrå 2013 – Boligprisindeksen 1. Kvartal 2013; Statistisk Sentralbyrå 2013 – Boligprisindeksen. Alle boliger;

² Statistisk Sentralbyrå 2013 – Statistikbanken – 06257: Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie pr kvm, etter sone;

³ SCB 2013 – Fastighetsprisstatistik för 1:a kvartalet 2013; Fastighetsprisstatistik för 4:a kvartalet 2012. 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;

⁴ SCB 2012 – Hyror i bostadslägenheter 2011;

⁵ Boliga 2013 – historiske boligpriser;

⁶ „04.1-2 Husleje“ aus dem allgemeinen Verbraucherpreisindex – Statistikamt Dänemark 2013.

Mit dem Abschluss des zurückliegenden Geschäftsjahres bleibt die taktische Überallokation in Deutschland derzeit noch bestehen. Die Investmentstrategie bleibt ebenfalls unverändert und hält weiterhin an Investments in Objekte des „Core“-Sektors mit einer hohen direkten Rendite über Wertsteigerung fest. Deshalb wurde im vergangenen Geschäftsjahr vorwiegend in die Märkte Dänemark, Frankreich und die Niederlande investiert, da in diesen Zielmärkten gegenwärtig die für die Ausrichtung des Fonds interessante direkte Renditeerwartung attraktiver ist als in Deutschland.

Hinsichtlich der Verfolgung der regionalen Strategie investiert der Fonds weiterhin in Regionen mit überdurchschnittlichem Wachstum. Daher hat sich die ökonomische Diversifikation des Fonds in diesem Geschäftsjahr mit einem leichten Ausbau der Allokation in Finanzdienstleistungsregionen nur unwesentlich entwickelt.

Die aktuelle ökonomische Diversifikation des Bouwfonds European Residential ist folgendermaßen:

- Dienstleistungsregionen (34 %)
- Finanzdienstleistungsregionen (34 %)
- Regierungs- und Verwaltungsstandorte (11 %)
- Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (12 %)
- Tourismusgemischt (2 %)
- Logistik (7 %)

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 % |
| davon Entwicklungsprojekte | 7 % |

Performance und Liquidität

Die Gesamtrendite für das Geschäftsjahr 2012/2013 beträgt 4,5 % (gemäß BVI-Methode), siehe Seite 25 „Übersicht Renditen, Bewertung und Vermietung“, und ist deutlich niedriger als die Gesamtrendite von 6,7 % des vorherigen Geschäftsjahres. Dennoch stimmt die erreichte Gesamtrendite von 4,5 % mit dem Ausblick für das Geschäftsjahr von 4,5 % bis 5,5 % überein, wenn auch die Gesamtrendite im unteren Bereich der Erwartungen abgeschlossen hat.

Die Hauptursachen für diesen Rückgang der Gesamrendite ist zum einen das niedrigere Bewertungsergebnis des Immobilienportfolios in 2012/2013 im Vergleich zum Vorjahr. Jedoch ist das Bewertungsergebnis des Portfolios etwas höher ausgefallen als im Ausblick angenommen. Demzufolge haben sich die Verkehrswerte der Objekte leicht über den Erwartungen des Fondsmanagements für dieses Geschäftsjahr entwickelt.

Zum anderen hatte auch die hohe Liquidität des Fonds während des Geschäftsjahres eine negative Auswirkung auf das Ergebnis der direkten Rendite. Ebenso fielen in diesem Geschäftsjahr die Fondskosten höher aus als ursprünglich erwartet, da die Performancegebühr für das Geschäftsjahr 2011/2012 in dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2012/2013 berücksichtigt worden ist.

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind zum Stichtag ein norwegisches, zwei dänische und vier schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 95 Mio. EUR (80 Mio. NOK, 411 Mio. DKK, 253 Mio. SEK) abgeschlossen worden. Weitere Informationen hierzu befinden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität“ Seite 70.

Neuakquisitionen

Im gesamten Geschäftsjahr 2012/2013 wurden sieben Projekte mit insgesamt 933 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten in Dänemark, Deutschland und Frankreich angekauft. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei insgesamt ca. 108 Mio. EUR (Verkehrswert).

Während des ersten Geschäftshalbjahres 2012/2013 wurde das Portfolio um vier Akquisitionen in Dänemark, Deutschland und Frankreich um 662 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 66 Mio. EUR (Verkehrswert). Damit konnte das Portfolio in den Core-Ländern des Fonds weiter ausgebaut werden.

Kopenhagen-Valby

Das am 30.8.2012 erworbene Objekt befindet sich im Kopenhagener Stadtteil Valby. Das in 2012 errichtete Gebäude umfasst 98 Wohneinheiten. Dieses Objekt ist die vierte Akquisition in Kopenhagen bzw. Dänemark.

Bonn

Mit dem Erwerb der ersten Liegenschaft in Bonn am 11.7.2012 (56 Wohnungen und 48 Tiefgaragenstellplätze) erweitern wir das Deutschlandportfolio um einen weiteren wirtschaftlich starken Standort. Das Objekt wurde als Neubauprojekt erworben mit Fertigstellung zum 1.11.2012. Diese Investition in ein Neubauprojekt an einem neuen Standort des BER in Deutschland unterstreicht die Fondsstrategie auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit.

Evry – Île-de-France

Die Investition im Großraum Paris bedeutet auch einen Ankauf im größten Studentenwohnungsmarkt auf dem europäischen Festland mit mehr als 320.000 Studenten. Lediglich 10 % der Studenten haben die Möglichkeit, in einem Studentenwohnheim zu wohnen. Das Objekt wurde als Neubauprojekt mit 111 Wohneinheiten am 5.7.2012 erworben mit Fertigstellung im Jahre 2014.

Toulouse

Das nunmehr dritte Studentenwohnheim in Frankreich (Toulouse Bellevue) wurde am 25.7.2012 angekauft und liegt im Stadtteil Rangueil. Der Stadtteil Rangueil ist im Südosten von Toulouse gelegen. Das Objekt befindet sich direkt gegenüber der Universität "Université Paul Sabatier" (30.000 Studenten), welche auf Naturwissenschaften, Technologie, Gesundheit und Sport spezialisiert ist. Das Objekt aus dem Jahr 1993 verfügt über insgesamt 397 Studentenapartments. In der Nische „Studentenwohnen“

erweitert sich unsere Allokation damit auf fünf Liegenschaften. Die Investition in Toulouse erfolgt an einem für BER bereits etablierten Standort.

Im zweiten Geschäftshalbjahr 2012/2013 konnten drei Akquisitionen in Dänemark, Deutschland und Frankreich mit 271 Wohneinheiten getätigt werden. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 32 Mio. EUR (Verkehrswert).

Gex

Die nunmehr siebente Akquisition vom 20.12.2012 in Frankreich befindet sich in der französischen Gemeinde Gex im Département Ain und zählt zur Region Grand Genève. Es ist das zweite Objekt im Großraum Genf für den Fonds. Durch die unmittelbare Nähe zu Genf kann die Region einen großen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, also auch eine höhere Kaufkraft als im restlichen Frankreich. Das Objekt mit 60 Apartments wird bis zum Juni 2015 fertig gestellt.

Soborg

Das am 26.2.2013 angekaufte Objekt im Kopenhagener Vorort Soborg ist die fünfte Akquisition in Dänemark. Soborg liegt in der Gemeinde Gladsaxe, für die zusammen mit Kopenhagen zukünftig eine starke Nachfrage nach Wohnungen erwartet wird. Das in 2012 errichtete Gebäude verfügt über 56 Wohneinheiten.

Karlsruhe

Der erste Ankauf in Karlsruhe fand am 13.12.2012 statt. Das neuerrichtete Studentenwohnheim verfügt über 155 Wohneinheiten. Der Nutzen-/Lastenwechsel wird im nächsten Geschäftsjahr im Juni 2013 erwartet.

Portfolioanalyse

Renditeentwicklung

Das Geschäftsjahr 2012/2013 hat das Portfolio mit einer Gesamtrendite auf Objektebene von 6,4 % abgeschlossen. Diese Gesamtrendite setzt sich dabei wie auch bereits in den vergangenen Jahren aus einer stabilen direkten Rendite von 5,0 % und einer Wertänderungsrendite von 1,4 % zusammen. Die direkte Rendite wird weiterhin angeführt von den Märkten, die auch im Fokus des Ankafs stehen, den Niederlanden mit 5,3 % und Deutschland mit 5,2 %. Gefolgt

werden diese von Frankreich und Dänemark mit jeweils 4,8 % sowie Norwegen mit 4,7 %. Die Rendite in Schweden ist mit 3,7 % aufgrund der Kostensituation aus Portfoliosicht weiterhin unter Druck, obwohl die in vergangenen Jahr durchgeführten Kostenanalysen zeigten, dass bei einer Reihe der Assets im Portfolio diese Kosten durchaus mit dem schwedischen Markt korrespondieren. Generelle Treiber der direkten Rendite im Portfolio bleiben weiterhin die verhältnismäßig sehr niedrigen Instandhaltungskosten. Dies basiert nicht zuletzt auf der Tatsache, dass die Ankaufsstrategie vor allem auf relativ junge Bauwerksklassen ausgerichtet ist. Dem Rechnung tragend, wurden im vergangenen Geschäftsjahr auch wieder Neubauprojekte mit einem Gesamtwertvolumen von 64,3 Mio. EUR in verschiedenen Ausbaustufen erworben. Besondere Aufmerksamkeit wird im Zusammenhang mit dem Erwerb von Projekten darauf gerichtet, dass dem Fonds kein Projektentwicklungsrisiko entstehen kann. Auch wenn in der Anfangsphase durch den Erwerb von Neubauprojekten ein gewisser Druck auf die direkte Rendite ausgeübt wird, nehmen diese in der Folge jedoch durch die Verjüngung des Portfolios aktiv auf die positive Performanceentwicklung Einfluss.

Die Renditekennzahlen des Fonds für das Kalenderjahr 2012 fanden auch in diesem Jahr wieder ihre Berücksichtigung in der seitens der Investment Property Databank (IPD) veröffentlichten Benchmark.

Im Vergleich des BER-Portfolios mit der gewichteten internationalen IPD Benchmark ist die ertragsorientierte Portfoliostrategie auch hier deutlich ablesbar. Im Bereich der direkten Rendite outperformten die Immobilien des Portfolios in ihrer Gesamtheit die Benchmark stabil mit 5 % (IPD-Benchmark: 4,2 %).

Bedingt durch die IPD-Methodik, wodurch im ersten Jahr die Kaufpreise inklusive Ankaufsnebenkosten in die Berechnung der indirekten Rendite einfließen und dadurch in der Regel in Relation zum Verkehrswert eine Abwertung ausgewiesen wird, entsteht bei der Betrachtung der indirekten Rendite eine leichte Verzerrung, die sich in dem Vergleich der Gesamtrendite fortsetzt. Für den Bouwfonds European Residential Fonds mit einem relativ hohen Ankaufs-

anteil wird dies sichtbar. Im Vergleich mit der IPD-Benchmark für die indirekte Rendite wird somit für das Portfolio eine Underperformance ausgewiesen.

Die Gesamtrendite des Fonds wird im Zuge des IPD Vergleichs mit 4,9 % (IPD-Benchmark: 5,1 %) für das Kalenderjahr 2012 ausgewiesen.

Kostenstruktur Schweden

Bedingt durch die Tatsache, dass in Schweden keine Umlage von Verbrauchskosten auf die Mieter erfolgt und zudem ein hoher Servicestandard vorausgesetzt wird, bildet die Rendite des schwedischen Portfolios im Fondsvergleich weiterhin das Schlusslicht. Grund hierfür sind klar die überdurchschnittlichen Kostenraten. Je nach Alter der Gebäude und der Nutzungsstruktur lagen die Anteile für die Betriebskosten in 2012 zwischen 21,7 % und 39,4 % der Gesamtmiete. Die Instandhaltungskosten bewegten sich in 2012 zwischen 4,8 % und 21 %. Alle jeweils bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen. Die zutage getretenen Unterschiede wurden und werden weiterhin im Hinblick auf Einsparungspotential analysiert.

Auf der Basis dieser Kostenstruktur wurde so eine Benchmarkanalyse mit verschiedenen lokalen Benchmarks durchgeführt und die Assets entsprechend klassifiziert. Diese Analyse zeigte, dass sechs der insgesamt elf Objekte sowohl im Bereich der Instandhaltungs- als auch der Bewirtschaftungskosten unterhalb der Benchmark liegen. Die Instandhaltungskosten bewegen sich dabei aufgrund des verhältnismäßig jungen Baualters zwischen 31 % und 92 % der Benchmarkwerte. Die Bewirtschaftungskosten liegen bei diesen sechs Objekten in einem Bereich zwischen 75 % und 95 % der Benchmarkwerte. Bei den Objekten, die mittels Generalmietvertrag an die Kommune vermietet sind, zeigen sich zum Teil deutlich über der Benchmark liegende Ergebnisse, insbesondere bei den Bewirtschaftungskosten. Die Instandhaltungskosten übersteigen hier nur vereinzelt gering die Benchmarkwerte und gliedern sich ansonsten in die Benchmark ein. Die über der Benchmark liegenden Betriebskosten sind nicht zuletzt auf eine Überfrequentierung der Einheiten und auf zwischenzeitlich überholte Pauschalen für einzelne Verbräuche zurückzuführen. Da es sich bei diesen

Mietverträgen um befristete General-Mietverträge handelt, können bis zu deren Auslaufen in 2015 nur bedingte Maßnahmen zur Kostenreduktion eingeleitet werden. So werden gegenwärtig Untersuchungen und weiterführende Analysen unternommen, um eine belastbare Basis für die Nachverhandlungen mit den Kommunen, insbesondere im Hinblick auf Elektrizitätspauschalen zu schaffen. Hierzu zählen u.a. der Einbau von separaten Messeinrichtungen und Untersuchungen zur Ermittlung von Pro-Kopf-Verbrauch vergleichbaren Einheiten. Weiterhin werden bereits jetzt rechtliche Konditionen für einen Neuabschluss der Verträge ausgearbeitet.

Parallel dazu wurden im Berichtszeitraum Verhandlungen mit einem Energieconsultant geführt, um im Hinblick auf die Effizienz der vorhandenen Heizungs-systeme nachhaltige Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen.

Das schwedische Portfolio bleibt aber auch weiterhin Bestandteil des strategischen Portfolios. Die Renditen mit ca. 4 % entsprechen den marktüblichen Gegebenheiten. Partiiell wird der Verkauf einzelner Objekte zur Verbesserung der Performance des schwedischen Portfolios überlegt.

Wertsteigernde Maßnahmen

Erlangen III

In dem Objekt in Erlangen III konnten die Modernisierungsmaßnahmen zur Fassadenrenovierung abgeschlossen werden. Neben der dadurch bedingten sehr guten indirekten Rendite von 9,6 % bezogen auf das Geschäftsjahr konnte auch das Mietniveau bedingt durch die Modernisierungumlage von anfänglich 3,37 EUR/m² auf 4,57 EUR/m² deutlich angehoben werden. Dies entspricht einem Einkommenszuwachs von ca. 36,3 %.

Hamburg – Weinberg III

Bei dem Objekt Hamburg-Weinberg III entstanden durch die Dachgeschossaufstockung sechs neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 355 m². Diese neu entstandenen Einheiten wurden mit ca. 33 % über dem bisherigen Mietniveau vermietet. Das Mietniveau des gesamten Objektes konnte so um 7 % erhöht wer-

den. Das Objekt generiert dadurch ein höheres Einkommen von ca. 37.000,00 EUR p.a. Dies entspricht einem Einkommenszuwachs von ca. 41 %.

Buy-Hold-Sell Analyse

Aufbauend auf den Resultaten der Buy-Hold-Sell Analyse im vergangenen Wirtschaftsjahr wurde in diesem Jahr mit der Umsetzung der Analyse begonnen. Erste Verkaufskalkulationen und -aktivitäten zeigten jedoch, dass für den vorgesehenen Verkauf in Kiel zur Erlangung der prognostizierten Verkaufsmargen zunächst eine Vollvermietung des Objektes, insbesondere der Gewerbeeinheiten, angezeigt war. Diese Vollvermietung wurde im April dieses Jahres erreicht.

Der Umsetzung der Privatisierungsstrategie für die Objekte in Berlin-Charlottenburg stehen zunächst noch rechtliche Gründe bedingt durch die Auflösung der Erbbaurechte entgegen. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Prozess im kommenden Geschäftsjahr abgeschlossen und mit der Privatisierung begonnen werden kann. Eine Preisanalyse in Vorbereitung der Privatisierung hat gezeigt, dass hier der gegenwärtige Verkehrswert aufgrund des angezogenen Marktes um ein Vielfaches übertroffen werden kann.

Bedingt durch den Liquiditätsstatus des Fonds wurde die weitere angedachte Privatisierung eines Erlanger Objekts zurückgestellt. Darüber hinaus hat die weiterführende Analyse gezeigt, dass die Immobilien der Metropolregion Erlangen/Nürnberg gegenwärtig zu den Performance-Treibern des Portfolios gehören.

In der Fortführung der Buy-Hold-Sell Analyse konnte weiterhin festgestellt werden, dass der BER über ein liquides Portfolio verfügt, bei dem insbesondere auch aus technischer Sicht kein Verkauf indiziert ist. In Situationen möglicher Liquiditätsengpässe könnte somit auf ein breites Spektrum verkaufsbereiter Objekte zurückgegriffen werden.

Für das kommende Geschäftsjahr wird das Fondsmanagement seine Aufmerksamkeit auch weiterhin auf das Erreichen einer starken direkten Rendite in Kombination mit der strategischen Erweiterung und Aus-

arbeitung eines dynamischen Portfoliomanagement richten. Basierend auf dieser Zielsetzung wird der Ankauf entsprechend den Fondskriterien zur Darstellung des Wachstums des Fonds weiter fortgeführt und rentable Privatisierungsmöglichkeiten geprüft.

Nachhaltigkeit

Den Selbstverpflichtungen aus der Sustainability-Policy vom Dezember 2010 folgend implementiert der BER schrittweise sein Nachhaltigkeitsmanagement. Wie berichtet, steht nunmehr mit dem L.O.G.-model 2.0 ein Nachhaltigkeitscheck zur Verfügung, der sowohl im Ankauf als auch für Objekte, die sich bereits im Portfolio befinden, angewendet werden kann. Des Weiteren soll die Erfassung der Verbräuche weiter ausgebaut werden. Da nur in Deutschland eine Verpflichtung zur Bereitstellung eines Energieausweises besteht, der auch die Verbräuche explizit ausweist, wurden bisher nur Endenergieverbräuche solcher Objekte berücksichtigt. Zukünftig sollen aber auch Verbräuche an Energie, Wasser und Abfallaufkommen über das gesamte Portfolio beobachtet werden.

Im Sinne dieses nachhaltigen Portfoliomanagements werden neben den Kriterien der einzelnen Objekte die sogenannten Key Performance Indicators (kpi's) zur Messung der Nachhaltigkeit des gesamten Portfolios immer wichtiger. Erklärtes Ziel ist es, durch das Setzen und Erreichen von Benchmarks, zum Beispiel im Bereich von Energie- und Wasserverbräuchen, Werterhalt und Optimierungen der Immobilien zu generieren. Während die kpi's den Zustand des gesamten Portfolios erfassen sollen, bewerten Zertifizierungssysteme bzw. das L.O.G.-model 2.0 einzelne Objekte.

Grundlage zur Ermittlung der kpi's bietet eine Erfassung von Verbrauchsdaten bei den Propertymanagern auf Objektebene und die Auswertung der Daten sowie das Reporting auf Portfolioebene. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit müssen die Werte bereinigt werden um Bezugswerte, Klima und zum Beispiel Leerstände. Bouwfonds hat die Daten für Energie- und Wasserverbrauch sowie Abfallaufkommen für das gesamte Portfolio bei den Propertymanagern

abgefragt und wird die Gesamtwerte bis zum Juli 2013 auf dem Portal von www.gresb.com einstellen. Damit nimmt der BER an einem internationalen Vergleich teil und kann somit die eigenen Benchmarks realistisch einschätzen.

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsqualität von einzelnen Immobilien steht, wie oben beschrieben, das L.O.G.-model 2.0 zur Verfügung, welches von Bouwfonds unter Mitarbeit von Prof. Lützkendorf und CSD-Ingenieuren entwickelt wurde. Für den BER sind weitere Objekte aus dem Bestand damit bewertet worden, so dass sich das derzeitige Ranking wie folgt darstellt:

| Objekt | gesamt | Location | Object | User |
|--|--------|----------|--------|------|
| 1 Karlsruhe, Nancystraße | 3,6 | 3,0 | 3,9 | 3,8 |
| 2 Frankfurt, Voltastraße | 3,5 | 3,6 | 3,2 | 3,8 |
| 3 Kopenhagen, Howitzvej | 3,4 | 3,5 | 3,0 | 3,6 |
| 4 Berlin John-Schehr-Straße | 3,2 | 3,5 | 2,5 | 3,6 |
| 5 Stockholm, Järinge | 3,1 | 3,1 | 2,6 | 2,4 |
| 6 Mannheim, Augustaanlage | 2,7 | 3,7 | 1,9 | 2,4 |
| 7 Den Haag, Erasmusweg | 2,6 | 2,9 | 2,1 | 2,8 |
| 8 Erlangen nach Modernisierung | 2,6 | 3,0 | 2,7 | 2,2 |
| 9 Toulouse, Labège | 2,6 | 2,9 | 2,8 | 3,4 |
| 10 Hamburg-Harburg, Am Weinberg (nach Aufstockung) | 2,4 | 2,9 | 2,3 | 2,0 |
| 11 Erlangen vor Modernisierung | 2,4 | 3,0 | 2,2 | 2,1 |
| 12 Hamburg-Harburg, Am Weinberg (vor Aufstockung) | 2,3 | 2,9 | 2,0 | 1,9 |

Die Bewertung bezieht sich auf maximal 5 zu erreichende Punkte, damit ist die höchste Nachhaltigkeit gemeint. Werte unter 2,5 sind tendenziell negativ.

Es überrascht sicher nicht, dass die neuen Objekte, die sich auch in guten Lagen befinden, wie zum Beispiel die Nancystraße in Karlsruhe und die Voltastraße in Frankfurt, das Ranking anführen. Da die Modernisierung nur Teilbereiche der Gesamtbewertung betreffen, in diesen Fällen vornehmlich die energetischen Qualitäten, konnten sich die Objekte in Hamburg-Harburg und Erlangen durch die baulichen Maßnahmen nur um 0,1 bzw. 0,2 Punkte verbessern. Allerdings ist der Einfluss der Verbesserungen auf die kpi's bei Weitem positiver.

Die sich derzeit in der Ankaufsprüfung befindlichen Objekte in Amersfoort, Romeostraat und Rotterdam,

Pincoffsweg verfügen über keine besonderen Stärken im Sinne der Nachhaltigkeit. Dagegen ist der Weenatower in Rotterdam ein Beispiel für hervorragende urbane Einbindung und sorgsamem Umgang mit der Ressource Boden. Ebenso verhält es sich mit dem Ankauf in Soborg/Kopenhagen. Neben einer guten Dichte verfügt das Objekt auch über ausgezeichnete Energiewerte. Die Implementierung der Bewertung nach dem L.O.G.-model 2.0 in den Prozess der Technischen Due Dilligence war bisher nicht erfolgreich, da die technischen Büros noch Schwierigkeiten haben, mit dem Tool umzugehen. Somit liegt für die Objekte, die sich zurzeit in der Ankaufsprüfung befinden, bisher erst für das studentische Wohnen in Hannover eine L.O.G.-Bewertung vor. Diese Bewertung soll aber in Zukunft fester Bestandteil des Akquisitionsprozesses werden.

Personal und Organisation

Auch in der vergangenen zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2012/2013 gab es innerhalb des Fondsteams verschiedene personelle Veränderungen, so dass dadurch die Basis für das geplante Wachstum des Fonds weiter vertieft und verbreitert werden konnte. So wurde auch für den BER die Position des Portfoliomanagers etabliert, um ausgehend von der erreichten Größe des Fonds effektiv an der Optimierung des Portfolios zu arbeiten. Diese Position wird seit dem 1.3.2013 durch Claudia Gerber ausgefüllt. Zum 1. April hat darüber hinaus Paul van der Kuil seine Position als Senior Asset Manager im Fonds aufgegeben. Paul van der Kuil wird nunmehr maßgeblich an der Umstrukturierung und weiteren Optimierung der Prozesse im Bereich des Backoffice arbeiten. Für ihn wird zum 1.6.2013 eine neue Kollegin, Frau Viktoria Hoffmann, das Fondsteam verstärken.

Ausblick

Das Fondsmanagement erwartet für das Kalenderjahr 2013 eine stabile Gesamttrendite, die sich wie die jährliche Rendite des Fonds seit Auflage zwischen 4,2 % und 5,2 % bewegen wird. Des Weiteren erwartet das Fondsmanagement ein kontinuierliches Anwachsen des Netto-Fondsvolumens von ca. 150 Mio. EUR.

Xavier Jongen
(delegierter Portfolio Manager)

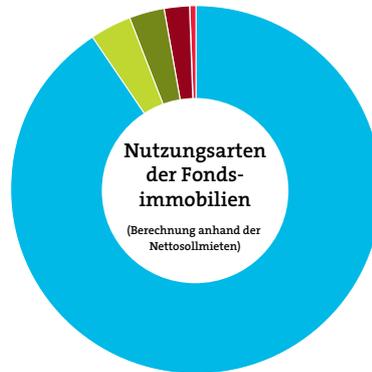
Dr. Andreas Kneip
(Vorstandssprecher Catella KAG)

Henrik Fillibeck
(Vorstand Catella KAG)

Bericht der Fondsverwaltung



- Deutschland (54,5 %)
- Niederlande (14,3 %)
- Frankreich (10,8 %)
- Dänemark (10,1 %)
- Schweden (8,6 %)
- Norwegen (1,7 %)



- Wohnen (90,7 %)
- Parken (3,6 %)
- Gewerbe (3,1 %)
- Büro (2,3 %)
- Sonstige (0,3 %)



- 0 <= 10 Mio. EUR (32,4 %)
- 10 <= 25 Mio. EUR (41,0 %)
- 25 <= 50 Mio. EUR (26,6 %)



- <= 5 Jahre (16,3 %)
- 5 <= 10 Jahre (22,3 %)
- 10 <= 20 Jahre (15,8 %)
- 20 <= 80 Jahre (45,6 %)



- Kreditinstitute (71,1 %)
- Vermögensverwalter inkl. Family Office (9,8 %)
- Altersvorsorgeeinrichtungen (9,4 %)
- Dachfonds (3,4 %)
- Vermögende Privatpersonen (2,4 %)
- Versicherungen (1,6 %)
- Sonstige Anlegergruppe (1,4 %)
- Unternehmen (0,9 %)

¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

² Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

Übersicht Kredite

| | Kreditvolumen (direkt) | In % des Verkehrswertes der direkt gehaltenen Immobilien | Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) | In % des Verkehrswertes der über Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien |
|---------------|------------------------|--|--|---|
| | in TEUR | | in TEUR | |
| Euro-Kredite | 110.703 | 19,4 | 41.388 | 7,2 |
| NOK | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SEK | 0 | 0,0 | 19.169 | 3,4 |
| DKK | 0 | 0,0 | 10.729 | 1,9 |
| GESAMT | 110.703 | 19,4 | 71.286 | 12,5 |

Übersicht Währungsrisiken

| | Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag | In % des Fondsvolumens (netto) |
|---------------|--|--------------------------------|
| | in TEUR | in % |
| NOK | 849 | 0,2 |
| SEK | 2.180 | 0,4 |
| DKK | 3.259 | 0,6 |
| GESAMT | 6.288 | 1,2 |

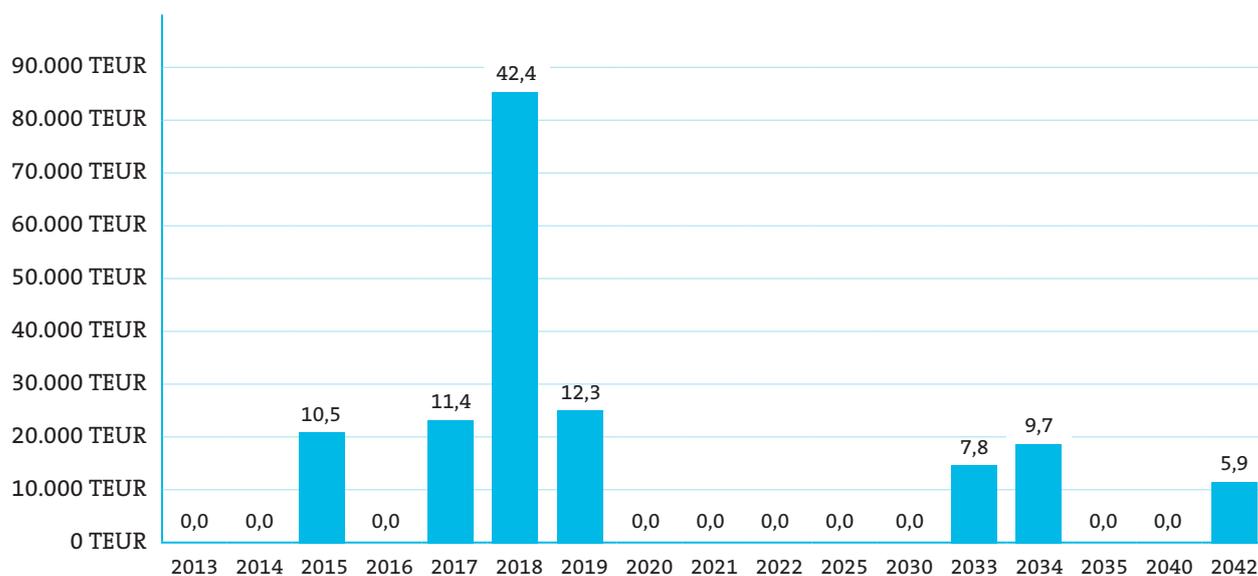
Übersicht Zinsänderungsrisiko

| | in TEUR | in % |
|----------------|----------------|--------------|
| unter 1 Jahr | 5.975 | 3,3 |
| 1 bis 2 Jahre | 3.937 | 2,2 |
| 2 bis Jahre | 43.390 | 23,8 |
| 5 bis 10 Jahre | 96.846 | 53,2 |
| über 10 Jahre | 31.840 | 17,5 |
| GESAMT | 181.988 | 100,0 |

Bericht der Fondsverwaltung

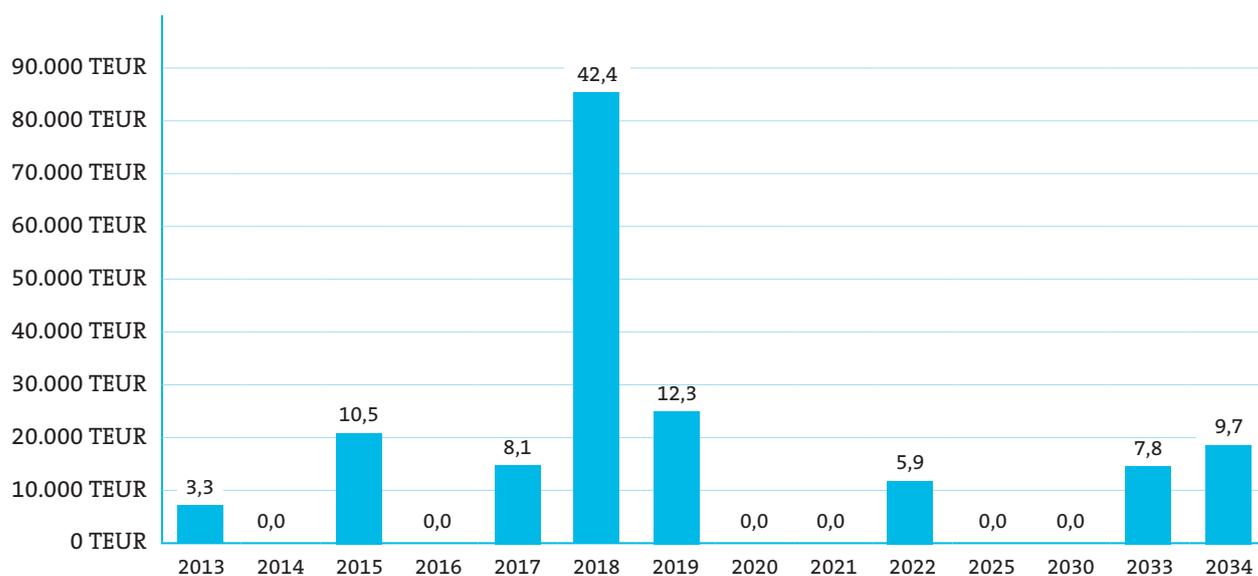
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 181.988 TEUR.



Die Kapitalanlagegesellschaft

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im Juli 2013

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher

B. Fachtner
Vorstand

H. Fillibeck
Vorstand

J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

| Rendite Kennzahlen ¹ in % | DE direkt | Gesamt direkt | indirekt | | | | | | | | Gesamt direkt u. indirekt |
|---|--------------|------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------------------------|
| | | | DE | DK | FR | LU | NL | NO | SE | Gesamt | |
| I. Immobilien | | | | | | | | | | | |
| Bruttoertrag ² | 6,4 | 6,4 | 4,1 | 6,6 | 7,3 | 0,0 | 6,3 | 6,0 | 6,7 | 6,1 | 6,3 |
| Bewirtschaftungsaufwand ² | -1,6 | -1,6 | 0,3 | -1,6 | -2,4 | 0,0 | -1,2 | -1,4 | -3,0 | -1,5 | -1,6 |
| Nettoertrag ² | 4,8 | 4,8 | 4,4 | 5,0 | 4,9 | 0,0 | 5,1 | 4,6 | 3,7 | 4,6 | 4,7 |
| Wertänderungen ² | 1,8 | 1,8 | -0,2 | 1,4 | 6,7 | 0,0 | 2,0 | -0,1 | -2,3 | 1,5 | 1,6 |
| Ausländische Ertragsteuern ² | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,3 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ausländische latente Steuern ² | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,6 | 0,0 | 0,0 | -0,8 | -0,5 | 0,0 | -0,3 | -0,2 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand ² | 6,6 | 6,6 | 4,2 | 5,5 | 11,7 | 0,0 | 6,4 | 4,3 | 1,4 | 5,8 | 6,2 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³ | 9,3 | 9,3 | 5,0 | 6,6 | 11,6 | 0,0 | 6,4 | 4,2 | -0,1 | 6,5 | 7,6 |
| Währungsänderungen ³ | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -2,7 | -1,3 | -0,3 | -0,2 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung³ | 9,3 | 9,3 | 5,0 | 6,6 | 11,6 | 0,0 | 6,4 | 1,5 | -1,4 | 6,2 | 7,4 |
| II. Liquidität⁴ | 0,9 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,7 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵ | | | | | | | | | | | 5,9 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | | | | | | | | | 4,5 |

| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR ⁶) | DE direkt | Gesamt direkt | indirekt | | | | | | | | Gesamt direkt u. indirekt |
|---|--------------|------------------|----------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|---------------------------------|
| | | | DE | DK | FR | LU | NL | NO | SE | Gesamt | |
| Direkt gehaltene Immobilien | 244.478 | 244.478 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 244.478 |
| Über Beteiligungen gehaltene Immobilien | 0 | 0 | 61.000 | 31.861 | 50.672 | 0 | 80.369 | 10.243 | 49.695 | 283.840 | 283.840 |
| Immobilien gesamt | 244.478 | 244.478 | 61.000 | 31.861 | 50.672 | 0 | 80.369 | 10.243 | 49.695 | 283.840 | 528.318 |
| Liquidität | 65.738 | 65.738 | 1.590 | 3.106 | 2.261 | 2.911 | 1.590 | 1.454 | 2.067 | 14.980 | 80.718 |
| Kreditvolumen | 110.774 | 110.774 | 41.712 | 8.255 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.113 | 69.080 | 179.854 |
| Fondsvolumen (netto) | | | | | | | | | | | 443.468 |

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.4.2012 bis 30.4.2013).

Bewertung

| Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) | DE direkt | Gesamt direkt | DE | DK | FR | LU | NL | NO | SE | Gesamt | Gesamt direkt u. indirekt |
|---|--------------|------------------|----------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|---------------------------------|
| | | | indirekt | | | | | | | | |
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ¹ | | 252.840 | 252.840 | 57.855 | 57.585 | 61.880 | 81.700 | 9.968 | 49.117 | 318.106 | 570.946 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio | | 16.702 | 16.702 | 2.938 | 3.512 | 5.927 | 5.209 | 665 | 3.315 | 21.566 | 38.268 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | | 6.941 | 6.941 | 0 | 621 | 3.740 | 2.000 | 0 | 665 | 7.027 | 13.967 |
| Sonstige positive Wertänderungen | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | | 580 | 580 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 1.622 | 1.635 | 2.215 |
| Sonstige negative Wertänderungen | | 1.905 | 1.905 | 94 | 169 | 334 | 392 | 0 | 204 | 1.194 | 3.099 |
| Latente Steuern (negative Wertänderungen) | | 0 | 0 | 0 | 187 | 0 | 673 | 52 | 0 | 911 | 911 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | | 6.361 | 6.361 | 0 | 621 | 3.740 | 2.000 | -13 | -957 | 5.392 | 11.752 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | | -1.905 | -1.905 | -94 | -356 | -334 | -1.065 | -52 | -204 | -2.105 | -4.010 |

Vermietung Vermietungsinformationen

| Vermietungsinformationen ² in % | DE direkt | Gesamt direkt | DE | DK | FR | LU | NL | NO | SE | Gesamt | Gesamt direkt u. indirekt |
|---|--------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| | | | indirekt | | | | | | | | |
| Jahresmietertrag Büro | | 1,7 | 1,7 | 0,0 | 2,6 | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 12,6 | 2,9 | 2,3 |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie | | 3,4 | 3,4 | 0,0 | 0,0 | 1,3 | 4,3 | 8,0 | 5,2 | 2,8 | 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 | | 90,3 | 90,3 | 93,1 | 95,4 | 98,7 | 89,2 | 91,8 | 80,5 | 91,0 | 90,7 |
| Jahresmietertrag Freizeit | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Kfz | | 4,2 | 4,2 | 6,9 | 1,9 | 0,0 | 5,0 | 0,0 | 1,7 | 3,1 | 3,6 |
| Jahresmietertrag Andere | | 0,4 | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,6 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,3 |
| 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 | | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| 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 | | 1,7 | 1,7 | 2,3 | 2,3 | 5,9 | 2,0 | 8,5 | 0,1 | 2,8 | 2,3 |
| Leerstand Freizeit | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Kfz | | 0,7 | 0,7 | 0,2 | 1,1 | 0,0 | 1,5 | 0,0 | 0,5 | 0,7 | 0,7 |
| Leerstand Andere | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Vermietungsquote | | 97,4 | 97,4 | 97,5 | 96,6 | 94,1 | 96,3 | 91,5 | 99,4 | 96,4 | 96,9 |

¹ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

² Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

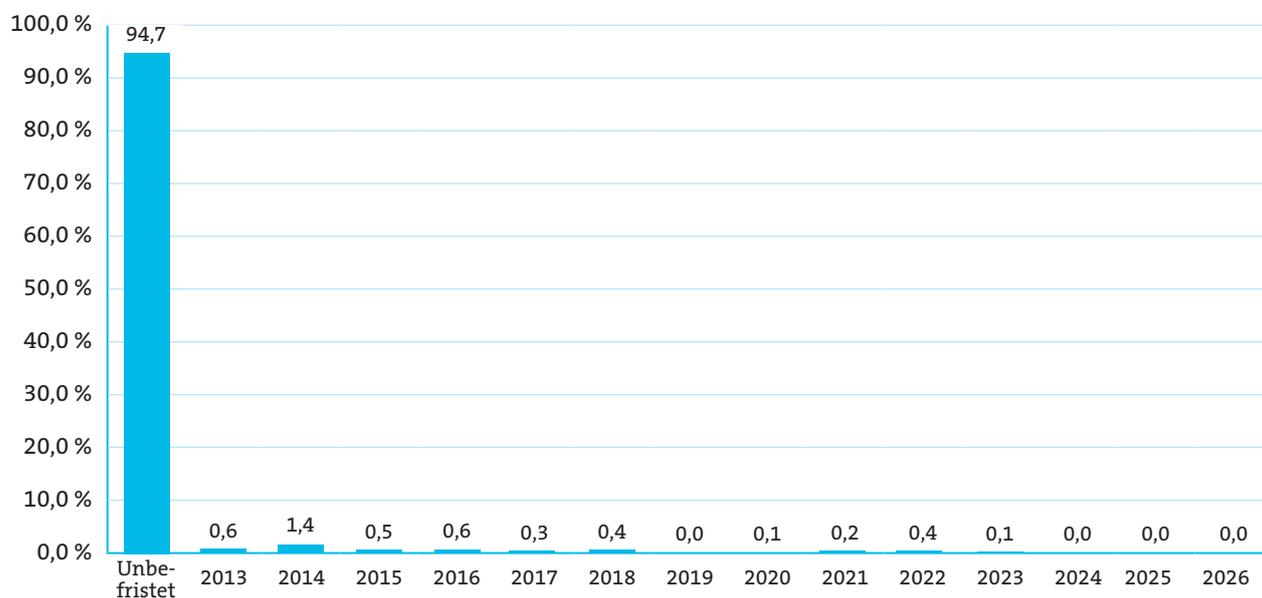
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

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 gekenn-

zeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Spalte „unbegrenzt“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2013 bis 2026.





Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

| Alle Angaben in TEUR | 30.4.2013 | 30.4.2012 | 30.4.2011 | 30.4.2010 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Immobilien | 252.840 | 238.844 | 199.792 | 118.095 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 116.300 | 96.771 | 55.160 | 12.252 |
| Wertpapiere | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bankguthaben | 86.941 | 29.878 | 36.086 | 50.994 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 172.139 | 123.920 | 48.294 | 11.803 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 123.025 | 122.345 | 57.053 | 26.481 |
| Fondsvermögen | 505.195 | 367.068 | 282.279 | 166.663 |
| Anzahl umlaufende Anteile | 45.605.434 | 33.717.156 | 26.828.111 | 15.835.175 |
| Anteilwert (EUR) | 11,08 | 10,89 | 10,52 | 10,52 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | 0,30 | 0,29 | 0,32 | 0,28 |
| Tag der Ausschüttung | 1.8.2013 | 1.8.2012 | 1.8.2011 | 2.8.2010 |

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)¹

| Renditekennzahlen in % | Berichtszeit- raum 2012/2013 | Berichtszeit- raum 2011/2012 | Berichtszeit- raum 2010/2011 | Berichtszeit- raum 2009/2010 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag ² | 6,3 | 6,7 | 6,7 | 5,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand ² | -1,6 | -1,9 | -1,6 | -0,9 |
| Nettoertrag ² | 4,7 | 4,8 | 5,2 | 4,6 |
| Wertänderungen ² | 1,6 | 3,1 | -0,4 | 1,1 |
| Ausländische Ertragssteuern ² | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Ausländische latente Steuern ² | -0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand ² | 6,2 | 7,9 | 4,8 | 5,7 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand in Währung ³ | 7,6 | 9,9 | 4,9 | 5,9 |
| Gesamtergebnis in Währung³ | 7,6 | 9,9 | 4,9 | 5,9 |
| Währungsänderungen³ | -0,2 | 0,0 | -0,1 | 0,4 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung³ | 7,4 | 9,9 | 4,8 | 6,3 |
| II. Liquidität⁴ | | | | |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁵ | 4,5 | 6,7 | 2,7 | 3,8 |

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2012 bis 30.4.2013;

⁵ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Fondsvermögens

| | EUR | EUR |
|---|----------------|-----------------------|
| Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres | | 367.067.908,15 |
| Ausschüttung für das Vorjahr | | -9.777.975,24 |
| Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile | | -959.069,44 |
| Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich) | | 127.717.830,66 |
| Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen | 158.923.647,60 | |
| Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen | -31.205.816,94 | |
| Rücknahmeabschlag | 0,00 | |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | 1.237.215,07 |
| Ordentlicher Nettoertrag | | 12.383.924,84 |
| Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | -1.596.259,01 |
| davon bei Immobilien | -992.011,15 | |
| davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -604.247,86 | |
| Realisierte Gewinne | | 144.944,06 |
| Realisierte Verluste | | -1.213.105,48 |
| Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste | | 9.799.884,05 |
| davon bei Immobilien | 5.360.506,63 | |
| davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 4.439.377,42 | |
| Währungskursveränderungen | | 389.615,20 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 372.223,18 | |
| bei Liquiditätsanlagen | 17.392,02 | |
| Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres | | 505.194.912,86 |

Erläuterungen 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 Berichtszeitraums.

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der Verwendungsrechnung unter III.

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. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“ berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 10 Abs. 3 InvRBV). Der Fonds erhebt derzeit keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge.

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 zehn Jahren (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

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

Die **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. 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.



Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

| | EUR | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|--|------------------|------------------------------|---|
| I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis) | | | |
| 1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 225.150.000,00 | 44,57 |
| 2. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 27.690.000,00 | 5,48 |
| Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 252.840.000,00 | 50,05 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis) | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | (39.081.298,46) | 116.300.095,88 | 23,02 |
| Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (39.081.298,46) | 116.300.095,88 | 23,02 |
| III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität) | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | (9.639.164,68) | 86.941.040,91 | 17,21 |
| Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung) | (9.639.164,68) | 86.941.040,91 | 17,21 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 7.473.335,88 | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (52.201.237,07) | 141.940.237,07 | |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (194.747,17) | 859.378,22 | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 8.128.396,77 5.385.951,40 | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (59.789,97) | 8.351.122,61 | |
| Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung) | (52.455.774,21) | 172.138.421,95 | 34,07 |
| Summe I.–IV. (davon in Fremdwährung) | (101.176.237,35) | 628.219.558,74 | 124,35 |

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| V. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 110.702.571,35 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | (28.121,83) | 1.208.823,10 | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 7.295.837,81 | |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (2.813.053,18) | 3.627.738,72 | |
| Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung) | (2.841.175,01) | 122.834.970,98 | 24,31 |
| VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 189.674,90 | 0,04 |
| Summe V.–VI. (davon in Fremdwährung) | (2.841.175,01) | 123.024.645,88 | 24,35 |
| VII. Fondsvermögen | | 505.194.912,86 | 100,00 |
| Anteilwert (EUR) | | 11,08 | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 45.605.434 | |

Devisenkurse per 29.4.2013

Dänische Kronen 1 EUR = 7,45679 DKK

Norwegische Krone 1 EUR = 7,61409 NOK

Schwedische Krone 1 EUR = 8,55136 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG am 29.04.2013 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.4.2013 beträgt das Fondsvermögen 505.195 TEUR. Dies entspricht bei 45.605.434 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 11,08 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 14.804.656 Anteile ausgegeben und 2.916.378 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 127.718 TEUR.¹

25 direkt gehaltene Objekte und 28 indirekt über 26 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.4.2013 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 252.840 TEUR. Es setzt sich aus 21 Wohnimmobilien und vier gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Geschäftsjahr wurde eine Immobilie in Bonn erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 26 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, norwegischen, dänischen und luxemburgischen Immobilien-Gesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden dem Portfolio der Bouwfonds European Residential Mehrheitsbeteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften hinzugefügt.

Im Dezember 2012 wurde durch die französische BERF France 1 SCI, die bereits im Vorjahr zum Bestand des Fonds gehörte, eine weitere französische Immobilie erworben.

Zwei dänische Immobilien wurden im Juli 2012 und März 2013 durch eine bestehende dänische Personengesellschaft, BF BER Denmark 01 K/S, und eine neu gegründete dänische Personengesellschaft, BF BER Denmark 03 K/S, erworben. Im August 2012 wurden der Vollhafter der Personengesellschaft – BER Denmark 03 K/S – die BF BER Denmark 04 ApS und im April 2013 der Vollhafter der Personengesellschaft – BER Denmark 05 K/S – die BF BER Denmark 06 ApS, gegründet. Außerdem wurde die dänische Personengesellschaft BF BER Denmark 05 K/S im April gegründet, für die im folgenden Geschäftsjahr eine weitere Immobilie erworben werden wird. Alle dänischen Gesellschaften werden durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l. gehalten.

Im Juli 2012 wurde durch die Beteiligung BERF France 4 SNC ein Grundstück in Frankreich erworben. Auf diesem Grundstück wird eine neue Immobilie gebaut.

Im August 2012 wurde eine weitere französische Personengesellschaft, BERF France 5 SNC, gegründet, die eine französische Immobilie erworben hat. Die französischen Beteiligungen werden durch den Fonds mittelbar zu 99,999% über eine luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l. sowie zu 0,001% über die deutsche BERF Verwaltungs-GmbH gehalten.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 86.941 TEUR (Stand 30.4.2012: 29.878 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 86.941 TEUR sind 25.260 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 7.296 TEUR für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.209 TEUR sowie 13.682 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen

¹ Im Zeitraum vom 1.5.2011 bis 30.4.2012 wurden 12.370.326 Anteile ausgegeben und 5.481.281 Anteile zurückgenommen.

entsprechende Forderungen in Höhe von 7.473 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen bestehen in Höhe von 5.400 TEUR für das Objekt Evry und zu 12.490 TEUR für das Objekt in Gex. Für bereits beurkundete Verträge noch nicht bezahlter Liegenschaften bestehen Verpflichtungen für ein Objekt in Karlsruhe (2.210 TEUR) und Soborg, Dänemark (7.853 TEUR). Verpflichtungen aus noch zu beurkundenden Verträgen bestehen zum Stichtag nicht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 172.138 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (7.473 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 447 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 7.026 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (141.940 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 859 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (144 TEUR), die norwegische Immobilien-Gesellschaft (26 TEUR), die schwedischen Immobilien-Gesellschaften (12 TEUR), die deutsche Immobilien-Gesellschaft (306 TEUR) und die dänische Immobilien-Gesellschaft (156 TEUR) sowie aus Bankzinsen (215 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.128 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.386 TEUR. Im Berichtsjahr ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.596 TEUR.

In den anderen Forderungen (8.351 TEUR) sind unter anderem Vorauszahlungen für neutralisierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (5.583 TEUR), Forderungen aus Anteilabsatz (1.504 TEUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (48 TEUR), sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung (59 TEUR),

Forderungen aus Ausschüttungen der BERF 1–4 GmbH & Co. KGen (1.117 TEUR) und vorausbezahlte Erbpachtzahlungen (40 TEUR) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 122.835 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten i. H. v. 110.703 TEUR werden Darlehen zur Finanzierung der Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Meerbusch, Stuttgart, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf, Laatzen, Bonn, Langenhagen und Mannheim ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben betragen 1.209 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Langenhagen (347 TEUR), München (100 TEUR), Hamburg-Eimsbüttel (19 TEUR) und in Bonn (654 TEUR) sowie der Beteiligungen in München Riem (35 TEUR), Rantzausgade in Dänemark (28 TEUR), das Bauobjekt Evry (4 TEUR), das Objekt Gex (3 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 7.296 TEUR werden mit 6.958 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten, mit 43 TEUR Vorauszahlungen auf Mieten und mit 295 TEUR Mietkautionen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 3.628 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 2.813 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 300 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 287 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuern in Höhe von 23 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 205 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten sowie für Instandhaltung in Höhe von 190 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis ¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung ²

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks | Art der Nutzung ³ in % |
|----------|---|--|---------------------|---------------------------------------|
| 1 |  | Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel Grot Steenbusch 30-40 | G/W | 15,9 B 47,3 G/H 32,9 W 3,9 K |
| 2 |  | Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main Voltastraße 63-65 | W | 1,2 G/H 92,1 W 6,7 K |
| 3 |  | Wilstorf DE – 21079 Hamburg Hanhooopsfeld 2A-11, Schneverdingerweg 1, 3 | W, E | 99,4 W 0,1 I 0,5 K |
| 4 |  | Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G | W | 92,4 W 6,7 K 0,9 A |
| 5 |  | Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A | W | 8,4 G/H 89,1 W 2,5 K |
| 6 |  | Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A | W | 92,9 W 6,9 K 0,2 A |
| 7 |  | Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade) | W | 94,6 W 5,4 K |
| 8 |  | Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3 | W | 95,2 W 4,8 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 ⁴ | RND ⁵ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|---------------------------|------------------|--|--|--|---|---------------------------|
| 03/2008 | 60 | 2003 2011 | 3.375 | 1.332 | 1.197 | A, F, PA |
| 04/2008 | 75 | 2008 | 4.698 | 101 | 9.846 | F, G, PA |
| 11/2008 | 46 | 1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung) | 24.129 | - | 16.605 | A, F, PA |
| 12/2008 | 38 | 1971 | 16.963 | - | 16.440 | A, F, G, PA |
| 01/2010 | 55 | 1987/1990 | 2.688 | 362 | 5.601 | A, F, G, PA |
| 01/2010 | 68 | 1997 2000-2002 | 15.193 | - | 7.812 | A, G, PA |
| 04/2010 | 61 | 1994 | 4.297 | - | 3.751 | G |
| 04/2010 | 58 | 1991 | 6.722 | - | 6.213 | A, G |
| 04/2010 | 65 | 1998 2011 | 1.845 | - | 1.397 | A, F |

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis ¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung ²

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks | Art der Nutzung ³ in % |
|----------|---|---|---------------------|--|
| 10 |  | Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28 | W | 94,6 W 5,4 K |
| 11 |  | Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade) | W | 96,0 W 4,0 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 | 2,4 B 24,3 G/H 68,6 W 4,7 K |
| 15 |  | Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1A-C | W/E | 0,7 G/H 95,0 W 3,4 K 0,9 A |
| 16 |  | Josephsburgstr. DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8 | W | 4,5 B 6,1 G/H 84,2 W 4,8 K 0,4 A |
| 17 |  | Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55 | G/W | 30,8 B 62,9 W 6,1 K 0,2 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 ⁴ | RND ⁵ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|--|------------------|--|--|--|---|---------------------------|
| 04/2010 | 58 | 1991 | 1.956 | - | 2.140 | A, G |
| 04/2010 | 49 | 1982 | 5.575 | - | 3.688 | A, G |
| 08/2010 | 53 | 1936 1994-1996 | 3.086 | - | 2.799 | A, F, PA |
| 08/2010 | 53 | 1936 1995-1996 | 8.063 | 66 | 5.800 | A, F |
| 09/2010 | 64 | 1997 | 1.838 | 1.221 | 4.561 | F, G, PA |
| 06/2010 ⁶ 09/2010 ⁷ | 54 ⁸ | 1961/2002 Teil, 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011 | 22.261 | - | 12.507 | A, G, PA |
| 09/2010 | 50 | 1983 | 4.329 | 1.207 | 4.998 | A, G, PA |
| 09/2010 | 38 | 1961/1962/1990/ 2002/2003/2009 | 2.971 | 1.730 | 4.106 | A, F, G, PA |

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigenutachten in Jahren;

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

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

⁸ Das Objekt Am Weinberg besteht aus vier Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 48 und 59 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 54 Jahre.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis ¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung ²

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks | Art der Nutzung ³ in % |
|----------|---|---|---------------------|--------------------------------------|
| 18 |  | Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10 | G/W | 22,2 G/H 71,8 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 | 95,7 W 3,2 K 1,1 A |
| 20 |  | Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45 | W | 92,8 W 5,6 K 1,6 A |
| 21 |  | Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A | W | 93,1 W 5,6 K 1,3 A |
| 22 |  | Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275 | W | 92,0 W 8,0 K |
| 23 |  | Stuttgart DE – 70565 Stuttgart Ernstthaldenstr. 43-49 | W | 6,0 G/H 91,3 W 1,8 K 0,9 A |
| 24 |  | Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Str. 8-18 | W | 95,4 W 4,6 K |
| 25 |  | Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32 - 34 | W | 94,4 W 5,6 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 ⁴ | RND ⁵ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|---------------------------|------------------|---|--|--|---|---------------------------|
| 09/2010 | 77 | 2010 | 1.439 | 328 | 1.628 | A, F, G, PA |
| 01/2011 | 44 ⁶ | 1960/1961/1987 1965/1983, 1994 1977 – 1983/1994/1997 1939/1990, 1996/1980 2006 / ca. 1926/1927/1980 1931/1980/1996 | 33.739 | - | 25.000 | A, G, PA |
| 02/2011 | 74 | 2006 | 816 | - | 2.018 | F, G, PA |
| 02/2011 | 53 | 1985 | 5.381 | - | 8.862 | A, F, G, PA |
| 02/2011 | 52 | 1984/2005/2010 | 10.410 | - | 3.536 | A, G |
| 10/2011 | 69 | 2011 | 7.802 | 852 ⁷ | 7.966 ⁷ | A, E, PA |
| 04/2012 | 62 | 1995 | 5.614 | - | 7.731 | A, G, PA |
| 11/2012 | 80 | 2013 | 2.290 | - | 3.306 | F, G, Pa |

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Das Objekt Erlangen besteht aus sechs Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 24 und 48 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 44 Jahre;

⁷ Die gesamte Nutzfläche hat sich laut aktuellem Gutachten im Vergleich zum letzten Gutachten um 13 m² verringert.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung ^{1,2,3}

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Informationen zur Beteiligung | Art des Grundstücks |
|----------|---|--|--|---------------------|
| 26 | | - | BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: - | - |
| 27 |  | "The Hague" NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64 | BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 4.860 TEUR | W, E |
| 28 |  | Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185 | BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 16.605 TEUR | W, E |
| 29 |  | Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voiron, Allee des Colibris 8 | BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR | W |
| 30 |  | Toulouse FR – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane | BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR | W |
| 31 |  | Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25 | BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,85 % Gesellschafterdarlehen: - | W |
| 32 |  | Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22 | BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,84 % Gesellschafterdarlehen: - | W |
| 33 | | - | BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: - | - |
| 34 |  | Place du Quebec FR – 34000 Montpellier- Antigone 128/144 Place du Quebec | BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ¹⁰ Gesellschafterdarlehen: 3.090 TEUR | 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 |

| Art der Nutzung ⁴ in % | Erwerbsdatum ⁵ | RND ⁶ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|--|--|---|---------------------------|
| - | 06/2010 | - | - | - | - | - | - |
| 95,4 W 4,6 K | 06/2010 ⁷ | 64 | 1996 | 2.980 | - | 5.008 | A, E, PA |
| 96,6 W 3,4 K | 06/2010 ⁷ | 65 | 1997 | 5.687 | - | 16.350 | A, PA |
| 99,6 W 0,4 K | 07/2010 | 77 | 2010 | 2.428 | - | 2.751 ¹¹ | A, G, PA |
| 100,0 W | 10/2010 | 37 | 1990 2001 2003 2011-2013 | 20.775 | - | 9.664 | A |
| 92,9 W 7,1 K | 03/2011 | 74 | 2007 | 11.088 | - | 11.684 | F, PA |
| 93,3 W 6,7 K | 03/2011 | 75 | 2008 | 12.239 | - | 14.595 | F, G, PA |
| - | 04/2011 | - | - | - | - | - | - |
| 13,2 G/H 86,8 W | 04/2011 | 59 | 1992 | 1.121 | 312 | 2.717 | F, G, PA |

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁷ Die Gesellschaft BERF 1 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: „The Hague“ und Erasmusweg. Die Gesellschaft wurde bereits im Juni 2010, das Objekt „The Hague“ im November 2011 und das Objekt

Erasmusweg im Januar 2012 erworben;

⁸ Die Immobilie Villa-la-Grand wird von der Gesellschaft BERF France 1 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;

⁹ Die Immobilie Toulouse wird von der Gesellschaft BERF France 2 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;

¹⁰ 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;

¹¹ Die Gesamtwohnfläche hat sich gegenüber der Vorjahresangabe (2.743,19 m²) geringfügig um 7,78 m² erhöht. Gemäß Angabe im Sachverständigengutachten ist die Flächenänderung auf ein Neuaufmaß von Flächen und Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung ^{1,2,3}

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Informationen zur Beteiligung | Art des Grundstücks |
|----------|---|--|--|---------------------|
| 35 |  | Rotterdam NL – 3011 Rotterdam Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 und Burgemeester van Walsumweg 2 | BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 28.350 TEUR | W, E |
| 36 |  | Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283 | BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 10.725 TEUR | W, E |
| 37 | | Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero | BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: - | GB |
| 38 | | Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing / Route de Narbonne | BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁹ Gesellschafterdarlehen: 13.824 TEUR | W |
| 39 | | „Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex Rue de Parozet/ Rue de la Foret de Disse | BERF France 1 SCI ¹⁰ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: - | GB |

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 |

| Art der Nutzung ⁴ in % | Erwerbsdatum ⁵ | RND ⁶ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|--|--|------------------|---|--|--|---|-------------------------------------|
| 1,8 B 9,0 G/H 80,8 W 7,9 K 0,5 A | 03/2012 | 56 | 1989 2008 | 6.110 | 1.729 | 21.928 | A, F, G, PA |
| 97,9 W 2,1 A | 03/2012 | 52 | 1989-1991 2005 | 1.303 | - | 8.071 | F, PA |
| - | 03/2012 (Gesellschaft) 07/2012 (Objekt) | 60 | geplante Fertig- stellung 2014 | 746 | - | 2.089 ¹¹ | geplante Ausstattung F, PA |
| 0,1 G/H 99,9 W | 08/2012 | 40 | 1992/ 1993 | 8.749 | 116 | 9.539 | A, G, K, PA |
| - | 12/2012 | 80 | geplante Fertig- stellung 2015 | 3.842 | - | 4.559 ¹¹ | geplante Ausstattung A, G, PA |

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁷ Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: Rotterdam und Leiden;

⁸ Die Gesellschaft BERF France 4 SNC 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;

⁹ Die Gesellschaft BERF France 5 SNC 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;

¹⁰ Die Gesellschaft BERF France 1 hält zwei Immobilien: „Les Jardins de Parozet“ (im Bau befindlich) und Ville-la-Grand; Die Gesellschaft BERF France 1 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;

¹¹ Geplante Nutzfläche nach Fertigstellung.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Informationen zur Beteiligung | Art des Grundstücks |
|----------|---|---|---|---------------------|
| 40 |  | Pilestredet NO – 0168 Oslo Pilestredet 57 | BF Pilestredet 57 AS, Trondheim Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 33.300 TNOK | W |
| 41 |  | 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 |
| 42 | | - | BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: - | - |
| 43 |  | 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 | W |
| 44 |  | 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 |
| 45 |  | Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8 | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W |
| 46 |  | Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | 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 |

| Art der Nutzung ⁴ in % | Erwerbsdatum ⁵ | RND ⁶ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|--|--|---|---------------------------|
| 8,0 G/H 91,8 W 0,2 A | 12/2009 | 48 | Um 1890 2008/2009 | 575 | 250 ⁸ | 1.282 ⁸ | PA |
| 12,8 G/H 85,5 W 1,7 K | 02/2010 | 54 | 2006 | 2.207 | - | 3.342 | F, PA |
| - | 08/2010 | - | - | - | - | - | - |
| 38,0 B 19,0 G/H 42,0 W 1,0 K | 08/2010 | 48 | 1991 1997 2008 | 4.679 | 2.642 | 3.413 | F, G, PA |
| 96,7 W 3,3 K | 08/2010 | 54 | 2007 | 4.395 | - | 2.077 | A, E, PA |
| 8,3 G/H 91,7 W | 08/2010 | 47 | 2000 | 2.296 | - | 1.096 | - |
| 8,3 G/H 91,7 W | 08/2010 | 37 | 2000 | 1.936 | - | 363 | - |

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

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

⁸ Die gesamte Nutzfläche hat sich laut aktuellem Gutachten im Vergleich zum letzten Gutachten um vier m² erhöht.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Informationen zur Beteiligung | Art des Grundstücks |
|----------|---|--|---|---------------------|
| 47 |  | Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6 | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W |
| 48 |  | Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvägen 6 | BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK | W, E |
| 49 |  | Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12 | BFBER Sweden 05 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 2.500 TSEK | W, E |
| 50 |  | Kaggen 2 SE – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5 | BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK | W |
| 51 |  | Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31 | BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK | W |
| 52 |  | Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla Alstavägen 17-21 | BFBER Sweden 08 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 18.000 TSEK | W |
| 53 | | - | BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ 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

| Art der Nutzung ⁴ in % | Erwerbsdatum ⁵ | RND ⁶ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|--|--|---|---------------------------|
| 100,0 W | 08/2010 | 47 | 2000 | 1.355 | - | 560 | A |
| 95,3 W 4,7 K | 08/2010 | 52 | 2005 | 1.191 | - | 926 | A, G, PA |
| 99,0 W 1,0 K | 08/2010 | 52 | 2005 | 1.999 | - | 1.696 | A, PA |
| 100,0 W | 04/2011 | 43 | 2006 | 2.085 | - | 519 | A |
| 98,3 W 1,7 K | 04/2011 | 45 | 2008 | 5.293 | - | 1.512 | A |
| 95,9 W 4,1 K | 04/2011 | 47 | 2010 | 4.620 | - | 1.212 | A |
| - | 12/2011 | - | - | - | - | - | - |

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

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

⁸ Die Gesellschaften BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

| Lfd. Nr. | | Lage des Grundstücks | Informationen zur Beteiligung | Art des Grundstücks |
|----------|---|---|--|---------------------|
| 54 |  | Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10 | BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁷ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK | W |
| 55 |  | Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51 | BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁷ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK | W |
| 56 |  | Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG | BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: 29.450 TDKK | W |
| 57 | | - | BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: - | - |
| 58 | | Valby DK – 2500 Valby Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54 | BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: 165.930 TDKK | W |
| 59 | | - | BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschafterdarlehen: - | - |
| 60 | | - | BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ 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 |

| Art der Nutzung ⁴ in % | Erwerbsdatum ⁵ | RND ⁶ | Baujahr/ Umbaujahr | Grundstücks- größe in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------|--|--|---|---------------------------|
| 100,0 W | 12/2011 ⁷ | 55 | 1918 ca. 1950 2006-2009 | 1.013 | - | 2.394 | F, PA |
| 94,6 W 5,3 K 0,1 A | 12/2011 ⁷ | 67 | 2007-2009 | 2.339 | - | 3.021 | F, G, PA |
| 10,7 B 89,3 W | 06/2012 ⁷ | 49 | 1904 2007-2009 | 1.420 | 262 | 2.633 | F |
| - | 08/2012 | - | - | - | - | - | - |
| 99,6 W 0,4 A | 03/2013 ⁹ | 70 | 2013 | 6.293 | - | 9.281 | F, PA |
| - | 04/2013 | - | - | - | - | - | - |
| - | 04/2013 | - | - | - | - | - | - |

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigen Gutachten in Jahren;

⁷ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzausgade. Die Gesellschaft wurde inkl. der Objekte Vejlegade und Howitzvej im Dezember 2011 erworben, das Objekt Rantzausgade wurde im Juni 2012 erworben;

⁸ Die Gesellschaften BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

⁹ Die Gesellschaft BF BER Denmark 03 K/S wurde bereits im August 2012 erworben. Das Objekt Valby wurde im März 2013 erworben.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie | Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in % | Branche des Hauptmieters ² | Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren |
|----------|---|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel | 6,7 | - | - |
| 2 | Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main | 3,3 | - | - |
| 3 | Wilstorf DE – 21079 Hamburg | 1,6 | - | - |
| 4 | Gelieustraße DE – 12203 Berlin | 3,7 | - | - |
| 5 | Charlottenburg DE – 10587 Berlin | 2,0 | - | - |
| 6 | Karben DE – 61184 Karben | 2,8 | - | - |
| 7 | Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken | 2,1 | - | - |
| 8 | Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte | 2,4 | - | - |
| 9 | Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode | 0,4 | - | - |
| 10 | Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz | 2,6 | - | - |
| 11 | Langenhagen DE – 30853 Langenhagen | 0,6 | - | - |
| 12 | Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg | 0,0 | - | - |
| 13 | Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg | 3,2 | - | - |
| 14 | John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin | 1,3 | - | - |

| Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR | Nettosollmiete ⁴ in % | Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ⁷ in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 297,0 | 8,3 | 287,8 | 3.850,0 | 63,8 |
| 1.484,3 | 5,7 | 1.499,1 | 27.000,0 | 48,2 ⁸ |
| 1.285,2 | 6,9 | 1.286,5 | 19.800,0 | 46,9 ⁸ |
| 1.099,9 | 7,5 | 1.084,2 | 15.200,0 | 61,8 |
| 515,7 | 7,1 | 517,7 | 8.260,0 | 34,2 |
| 796,8 | 7,1 | 789,7 | 11.720,0 | 58,1 |
| 292,8 | 7,0 | 295,8 | 4.380,0 | 33,3 |
| 449,6 | 7,4 | 448,0 | 6.420,0 | 34,8 |
| 99,6 | 7,2 | 100,8 | 1.470,0 | 33,3 |
| 166,2 | 7,2 | 167,4 | 2.350,0 | 57,3 |
| 286,7 | 7,6 | 289,1 | 4.050,0 | 34,4 |
| 290,2 | 9,0 | 302,0 | 3.930,0 | 32,7 |
| 530,1 | 9,0 | 536,3 | 6.230,0 | 37,4 |
| 636,2 | 6,6 | 639,2 | 10.250,0 | 47,3 |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

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

³ Werte per 30.4.2013, annualisiert;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Jahresrohertrag lt. Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

⁸ 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 ¹ in % | Branche des Hauptmieters ² | Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren |
|----------|--|--|---------------------------------------|--|
| 15 | Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg | 1,0 | - | - |
| 16 | Josephsburgstraße DE – 81673 München | 1,0 | - | - |
| 17 | Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt | 2,2 | - | - |
| 18 | Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf | 3,7 | - | - |
| 19 | Erlangen DE – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen | 0,3 | - | - |
| 20 | Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel | 2,6 | - | - |
| 21 | Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg | 0,9 | - | - |
| 22 | Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch | 8,4 | - | - |
| 23 | Stuttgart DE – 70565 Stuttgart | 2,3 | - | - |
| 24 | Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen | 0,8 | - | - |
| 25 | Hochstadenring DE – 53119 Bonn | 37,3 | - | - |

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

| Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR | Nettosollmiete ⁴ in % | Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ⁷ in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 908,1 | 7,5 | 1.047,8 | 12.190,0 | 31,7 |
| 682,6 | 5,6 | 681,1 | 12.260,0 | 59,8 |
| 571,7 | 6,8 | 575,1 | 8.600,0 | 58,5 |
| 271,1 | 5,4 | 270,4 | 4.990,0 | 35,2 |
| 1.691,4 | 6,7 | 1.706,7 | 26.220,0 | 42,7 |
| 314,0 | 4,9 | 313,7 | 6.000,0 | 48,9 |
| 785,9 | 6,5 | 787,4 | 12.250,0 | 45,7 |
| 318,3 | 6,7 | 323,7 | 4.790,0 | 47,9 |
| 1.525,9 | 6,5 | 1.513,9 | 23.500,0 | 49,0 |
| 612,8 | 6,3 | 613,4 | 9.300,0 | - |
| 213,5 | 2,5 | 420,4 | 7.830,0 | - |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

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

³ Werte per 30.4.2013, annualisiert;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

| Lfd. Nr. | Immobilie | Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in % | Branche des Hauptmieters ² | Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren |
|----------|---|--|---------------------------------------|--|
| 27 | "The Hague" NL – 2525 Den Haag | 2,1 | - | - |
| 28 | Erasmusweg NL – 2542 Den Haag | 4,1 | - | - |
| 29 | Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand | 0,4 | - | - |
| 30 | Toulouse FR – 31670 Labège | 11,0 | - | - |
| 31 | Helsinkistraße DE – 81829 München | 2,6 | - | - |
| 33 | Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München | 2,4 | - | - |
| 34 | Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone | 0,9 | - | - |
| 35 | Rotterdam NL – 3011 Rotterdam | 3,8 | - | - |
| 36 | Leiden NL – 2331 Leiden | 3,5 | - | - |
| 37 | Studentenwohnhaus Evry ⁸ FR – 91000 Evry | - | - | - |
| 38 | Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse | 1,2 | - | - |
| 39 | „Les Jardins de Parozet“ ⁸ FR – 01170 Gex | - | - | - |

| Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR | Nettosollmiete ⁴ in % | Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ⁷ in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 435,9 | 6,7 | 439,1 | 6.500,0 | - |
| 1.505,9 | 6,8 | 1.480,7 | 22.100,0 | - |
| 464,2 | 5,0 | 470,5 | 9.350,0 | - |
| 1.928,7 | 10,7 | 1.736,3 | 17.960,0 | - |
| 1.286,5 | 5,2 | 1.256,9 | 24.755,9 ⁹ | 71,8 |
| 1.596,7 | 4,8 | 1.681,5 | 33.099,2 ⁹ | 71,3 |
| 363,7 | 5,9 | 364,4 | 6.180,0 | - |
| 2.657,2 | 7,0 | 2.415,4 | 38.100,0 | - |
| 959,5 | 6,4 | 873,9 | 15.000,0 | - |
| - | - | 652,7 | 3.010,0 | - |
| 1.109,0 | 4,8 | 1.855,0 | 23.100,0 | - |
| - | - | 847,9 | 2.280,0 | - |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

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

³ Werte per 30.4.2013, annualisiert;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

⁸ Die Angaben entfallen, da das Objekt sich derzeit im Bau befindet;

⁹ 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 ¹ in % | Branche des Hauptmieters ² | Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren |
|----------|--|--|---------------------------------------|--|
| 40 | Pilestredet NO – 0168 Oslo | 8,5 | - | - |
| 41 | Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta | 1,1 | - | - |
| 43 | Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna | 0,1 | - | - |
| 44 | Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo | 2,8 | - | - |
| 45 | Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo | 0,0 | - | - |
| 46 | Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo | 0,0 | - | - |
| 47 | Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka | 0,0 | - | - |
| 48 | Skrubbhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede | 0,8 | - | - |

| Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR | Nettosollmiete ⁴ in % | Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ⁷ in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 662,0 | 6,6 | 665,5 | 9.968,4 | - |
| 585,1 | 7,7 | 574,8 | 7.570,7 | 52,0 |
| 946,9 | 9,8 | 911,9 | 9.694,4 | 51,3 |
| 379,9 | 5,6 | 379,1 | 6.822,3 | 45,4 |
| 216,5 | 6,2 | 210,4 | 3.514,1 | 46,8 |
| 69,8 | 7,4 | 67,4 | 937,9 | 46,8 |
| 115,5 | 7,3 | 108,2 | 1.589,2 | 46,8 |
| 163,0 | 5,6 | 162,6 | 2.897,8 | 46,8 |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

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

³ Werte per 30.4.2013, annualisiert;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

| Lfd. Nr. | Immobilie | Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in % | Branche des Hauptmieters ² | Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren |
|----------|--|--|---------------------------------------|--|
| 49 | Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka | 0,3 | - | - |
| 50 | Kaggen 2 SE – 18764 Täby | 0,0 | - | - |
| 51 | Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla | 0,0 | - | - |
| 52 | Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla | 0,0 | - | - |
| 54 | Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen | 5,7 | - | - |
| 55 | Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg | 4,6 | - | - |
| 56 | Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen | 1,0 | - | - |
| 58 | Valby ⁸ DK – 2500 Valby | 0,0 | - | - |

| Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR | Nettosollmiete ⁴ in % | Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ⁷ in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 337,4 | 5,7 | 336,9 | 5.905,5 | 50,5 |
| 84,9 | 4,4 | 92,7 | 1.941,2 | - |
| 255,3 | 5,8 | 254,4 | 4.414,5 | - |
| 217,0 | 5,7 | 216,6 | 3.829,8 | - |
| 560,3 | 6,6 | 516,1 | 8.502,3 | 47,3 |
| 786,2 | 5,7 | 789,7 | 13.678,8 | 49,0 |
| 527,9 | 6,7 | 493,5 | 7.831,8 | - |
| 285,7 | 1,0 | 1.712,4 | 27.572,3 | - |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

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

³ Werte per 30.4.2013, annualisiert;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte;

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

⁸ Die Angaben sind nur eingeschränkt möglich, da das Objekt sich derzeit im Bau befindet.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

| Lfd. Nr. | Immobilie | Angaben zur Immobilie | | | | | | | |
|----------|--|-------------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|--|--|---|
| | | Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR | Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR | - davon Gebühren und Steuern in TEUR | - davon sonstige Kosten in TEUR | ANK in % des Kaufpreises in % | Im Berichtszeitraum abge- schriebene ANK in TEUR | Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten |
| 1 | Grot Steenbusch DE – 24145 Kiel | 3.325,0 | 249,8 | 125,1 | 124,7 | 7,5 | - | - | - |
| 2 | Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main | 24.707,0 | 1.501,7 | 864,7 | 636,9 | 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 | 728,8 | 294,1 | 434,7 | 11,2 | - | - | - |
| 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 | 148,3 | 6,1 | - | - | - |
| 9 | Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode | 1.250,0 | 132,3 | 43,7 | 88,6 | 10,6 | - | - | - |
| 10 | Hannover- Groß Buchholz DE – 30655 Hannover- Groß Buchholz | 2.170,0 | 140,0 | 75,9 | 64,1 | 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 | 187,0 | 87 |
| 13 | Rudolf- Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg | 5.450,0 | 470,7 | 192,5 | 278,2 | 8,6 | 47,1 | 341,2 | 87 |

| 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 Berichtszeit- raum abge- schriebene ANK in TEUR | Zur Ab- schreibung ver- bleibende ANK in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten |
| 14 | John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin | 8.500,0 | 1.082,9 | 382,5 | 700,4 | 12,7 | 107,9 | 790,9 | 88 |
| 15 | Am Weinberg DE – 21079 Ham- burg-Harburg | 11.049,4 | 1.012,5 ¹ | 630,7 | 381,8 | 9,2 | 29,3 | 214,8 | 88 |
| 16 | Josephsburgstr. DE – 81673 München | 11.500,0 | 798,0 | 402,5 | 395,5 | 6,9 | 79,9 | 586,0 | 88 |
| 17 | Augustaanlage DE – 68165 Mann- heim-Oststadt | 7.800,0 | 628,2 | 273,0 | 355,2 | 8,1 | 62,8 | 460,8 | 88 |
| 18 | Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf | 4.600,0 | 401,9 | 161,0 | 240,9 | 8,7 | 40,2 | 295,0 | 88 |
| 19 | Erlangen DE – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen | 23.151,0 | 1.996,4 | 752,5 | 1.234,9 | 8,6 | 199,1 | 1.530,5 | 92 |
| 20 | Eppendorfer Weg DE – 20259 Ham- burg-Eimsbüttel | 5.745,0 | 605,8 | 259,7 | 346,1 | 10,5 | 60,5 | 469,2 | 93 |
| 21 | Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg | 11.300,0 | 711,7 | 395,5 | 316,2 | 6,3 | 71,0 | 550,4 | 93 |
| 22 | Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch | 4.500,0 | 284,9 | 157,5 | 127,4 | 6,3 | 28,5 | 220,8 | 93 |
| 23 | Ernstthaldenstr. 43-49 DE – 70565 Stuttgart | 22.197,3 | 1.301,4 | 776,9 | 524,5 | 5,9 | 127,4 | 1.072,9 | 101 |
| 24 | Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen | 8.987,1 | 722,1 | 396,0 | 326,1 | 8,0 | 72,2 | 643,9 | 107 |
| 25 | Hochstadenring DE – 53119 Bonn | 7.635,0 | 805,1 | 381,8 | 423,3 | 10,5 | 40,3 | 764,8 | 114 |

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Übersicht Anschaffungskosten

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

| Lfd. Nr. | Immobilie | Angaben zur Immobilie | | | | | | |
|----------|--|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | | Kaufpreis bzw. Baukosten | Anschaffungsnebenkosten gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK |
| | | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in % | in TEUR | in TEUR |
| 26 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 27 | "The Hague" NL – 2525 Den Haag | 6.050,0 | 285,4 | 121,0 | 164,4 | 4,7 | 31,9 | 241,1 |
| 28 | Erasmusweg NL – 2542 Den Haag | 21.600,0 | 694,6 | 432,0 | 262,6 | 3,2 | 77,5 | 586,8 |
| 29 | Ville-la-Grand ¹ FR – 74100 Ville-la-Grand | 9.292,2 | - | - | - | - | - | - |
| 30 | Toulouse ¹ FR – 31670 Labège | 15.000,0 | 982,7 | 763,5 | 219,2 | 6,6 | 98,3 | 729,4 |
| 31 | Helsinkistraße DE – 81829 München | 24.271,8 ² | - | - | - | - | - | - |
| 32 | Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München | 32.025,9 ² | - | - | - | - | - | - |
| 33 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 34 | Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier-Antigone | 6.200,0 | 409,8 | 372,0 | 37,8 | 6,6 | 40,8 | 369,0 |
| 35 | Rotterdam NL – 3011 Rotterdam | 37.522,3 | 1.102,2 | 748,2 | 354,0 | 2,9 | 111,1 | 981,8 |
| 36 | Leiden NL – 2331 Leiden | 13.835,8 | 407,8 | 276,8 | 131,0 | 2,9 | 41,1 | 363,3 |
| 37 | Studentenwohnhaus ¹ Evry FR – 91000 Evry | 3.010,0 | 40,0 | - | 40,0 | 1,3 | 3,3 | 36,7 |
| 38 | Residence Bellevue ¹ FR – 31400 Toulouse | 22.000,0 | 1.471,7 | 1.260,0 | 211,7 | 6,7 | 112,2 | 1.359,5 |
| 39 | „Les Jardins de Parozet“ ¹ FR – 01770 Gex | 2.280,0 | 51,6 | - | 51,6 | 2,3 | 2,1 | 49,4 |

| Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten | Beteiligung | Angaben zur Beteiligung | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------------------|---|---|---|
| | | Kaufpreis in TEUR | Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR | - davon Gebühren und Steuern in TEUR | - davon sonstige Kosten in TEUR | ANK in % des Kaufpreises in % | Im Geschäfts- jahr abgeschriebenene ANK In TEUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten |
| - | BERF Verwaltungs GmbH | 28,0 | 3,2 | - | 3,2 | 11,3 | 0,3 | 2,5 | 86 |
| 102 | BERF1 GmbH & Co. KG | 1.711,5 | 99,6 | - | 99,6 | 5,8 | 10,0 | 84,5 | 102 |
| 104 | BERF1 GmbH & Co. KG | 5.830,0 | 332,1 | - | 332,1 | 5,7 | 33,2 | 287,8 | 104 |
| - | BERF France 1 SCI | 5.484,9 | - | - | - | - | - | - | - |
| 89 | BERF France 2 SCI | 9.145,0 | 294,0 | - | 294,0 | 3,2 | 28,0 | 210,0 | 89 |
| - | BERF II GmbH & Co KG | 6.240,7 | 812,5 | - | 812,5 | 13,0 | 80,8 | 633,1 | 94 |
| - | BERF III GmbH & Co KG | 8.152,9 | 1.096,8 | - | 1.096,8 | 13,5 | 109,1 | 854,3 | 94 |
| - | BERF Lux I S.à.r.l. | - | 34,2 ³ | - | 34,2 | - | 3,3 | 25,5 | 95 |
| 95 | BERF France III SCI | 6.385,0 | 95,7 | - | 95,7 | 1,5 | 9,6 | 75,8 | 95 |
| 107 | BERF 4 GmbH & Co. KG | 13.685,0 | 821,0 | - | 821,0 | 6,0 | 87,5 | 726,5 | 107 |
| 107 | BERF 4 GmbH & Co. KG | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 110 | BERF France 4 SNC | 2.380,0 | 76,7 | - | 76,7 | 3,2 | 5,2 | 71,5 | 110 |
| 111 | BERF 05 France SNC | 9.046,0 | 366,1 | - | 366,1 | 4,0 | 27,4 | 338,7 | 111 |
| 115 | BERF France 1 SCI | 3.000,0 | 90,0 | - | 90,0 | 3,0 | 3,8 | 86,3 | 115 |

¹ Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse, Place du Quebec, Studentenwohnhaus Evry und Les Jardins de Parozet werden von den Gesellschaften BERF France 1, 2, III, 4 und 5 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;

² Die Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet;

³ Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 34,2 TEUR sind nicht durch den Erwerb der BERF Lux I S.à.r.l. entstanden, sondern durch den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durch die BERF Lux I S.à.r.l.

Übersicht Anschaffungskosten

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

| Lfd. Nr. | Immobilie | Angaben zur Immobilie | | | | | | |
|----------|--|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | | Kaufpreis bzw. Baukosten | Anschaffungsnebenkosten gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK |
| | | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in % | in TEUR | in TEUR |
| 40 | Pilestredet NO – 0168 Oslo | 8.779,4 | 491,2 | 240,2 | 251,0 | 5,6 | - | - |
| 41 | Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta | 6.274,7 | - | - | - | - | - | - |
| 42 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 43 | Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna | 8.823,2 | - | - | - | - | - | - |
| 44 | Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo | 5.306,0 | - | - | - | - | - | - |
| 45 | Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo | 3.205,7 | 62,0 | 62,0 | - | 1,9 | 6,3 | 44,8 |
| 46 | Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo | 834,1 | 16,1 | 16,1 | - | 1,9 | 1,6 | 11,7 |
| 47 | Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka | 1.577,7 | 30,5 | 30,5 | - | 1,9 | 3,1 | 22,1 |
| 48 | Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede | 2.281,2 | 44,2 | 44,2 | - | 1,9 | 4,5 | 31,9 |
| 49 | Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka | 4.813,6 | - | - | - | - | - | - |
| 50 | Kaggen 2 SE – 18764 Täby | 1.834,8 | - | - | - | - | - | - |

| 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 Swe- den 01 AB | 1.553,5 | 341,0 | - | 341,0 | 22,0 | - | - | - |
| - | BFBER Swe- den 02 AB | 16,4 | - | - | - | - | - | - | 87 |
| 87 | KB BFBER Sweden 06 | 2.166,5 | 369,2 | - | 369,2 | 17,0 | 37,0 | 268,2 | 87 |
| 87 | BFBER Swe- den 03 AB | 1.125,8 | 221,9 | - | 221,9 | 19,7 | 22,2 | 161,1 | 87 |
| 87 | BFBER Swe- den 04 AB ¹ | 3.222,1 | 340,8 | - | 340,8 | 10,6 | 34,1 | 247,4 | 87 |
| 87 | BFBER Swe- den 04 AB ¹ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 87 | BFBER Swe- den 04 AB ¹ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 87 | BFBER Swe- den 04 AB ¹ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 87 | BFBER Swe- den 05 AB | 1.920,0 | 202,8 | - | 202,8 | 10,6 | 20,3 | 147,3 | 87 |
| - | BFBER Sweden 07 AB ² | 3.353,3 | 237,7 | - | 237,7 | 7,1 | 23,8 | 188,2 | 95 |

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

² 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 | Anschaffungsnebenkosten gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK |
| | | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in % | in TEUR | in TEUR |
| 51 | Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla | 4.206,6 | - | - | - | - | - | - |
| 52 | Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla | 4.027,6 | - | - | - | - | - | - |
| 53 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 54 | Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen | 8.387,5 | 338,4 | 50,4 | 288,0 | 4,0 | 32,5 | 295,1 |
| 55 | Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg | 13.318,9 | 457,4 | 79,9 | 377,5 | 3,4 | 43,9 | 399,0 |
| 56 | Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen | 7.778,9 | 249,4 | 122,6 | 126,7 | 3,2 | 23,9 | 217,5 |
| 57 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 58 | Valby DK – 2500 Valby | 27.573,9 | 737,6 | 165,4 | 572,2 | 2,7 | 12,4 | 725,2 |
| 59 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60 | - | - | - | - | - | - | - | - |

| Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten | Beteiligung | Angaben zur Beteiligung | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------------------|---|---|---|
| | | Kaufpreis in TEUR | Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR | - davon Gebühren und Steuern in TEUR | - davon sonstige Kosten in TEUR | ANK in % des Kaufpreises in % | Im Geschäfts- jahr abgeschriebenene ANK In TEUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten |
| - | BFBER Sweden 07 AB ¹ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | BFBER Sweden 08 AB | 2.029,7 | 154,3 | - | 154,3 | 7,6 | 15,4 | 122,0 | 95 |
| - | BF BER Denmark 02 ApS ² | 10,8 | - | - | - | - | - | - | - |
| 103 | BF BER Denmark 01 K/S ^{2,3} | 12.975,2 | 381,7 | - | 381,7 | 2,9 | 38,2 | 328,0 | 103 |
| 103 | BF BER Denmark 01 K/S ^{2,3} | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 109 | BF BER Denmark 01 K/S ^{2,3} | - | 131,8 | - | 131,8 | - | 11,0 | 120,8 | 109 |
| - | BF BER Denmark 04 ApS ² | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 0 | BF BER Denmark 03 K/S | - | 439,5 | - | 439,5 | - | 7,3 | 432,2 | 0 |
| - | BF BER Denmark 06 ApS | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | BF BER Denmark 05 K/S | - | - | - | - | - | - | - | - |

¹ Die Gesellschaft BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptenen Säby 3:28;

² Die Gesellschaften BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 04 ApS und BF BER Denmark

03 K/S befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

³ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

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 | Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34 | Mietwohn- grundstück | 11/2012 |

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 |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Frankreich | BERF 05 France SNC | Paris | 100,00 % ¹ | 08/2012 |

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 04 ApS | Kopenhagen | 100,00 % ² | 08/2012 |
| Dänemark | BF BER Denmark 03 K/S | Kopenhagen | 100,00 % ² | 08/2012 |
| Dänemark | BF BER Denmark 06 ApS | Kopenhagen | 100,00 % ³ | 04/2013 |
| Dänemark | BF BER Denmark 05 K/S | Kopenhagen | 100,00 % ³ | 04/2013 |

¹ Die Gesellschaft BERF 05 France SNC 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;

² Die Gesellschaften BF BER Denmark 04 ApS und BF BER Denmark 03 K/S befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

³ Die Gesellschaft BF BER Denmark 06 ApS und BF BER Denmark 05 K/S befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.. Diese Gesellschaften halten derzeit keine Immobilien.

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 86.941 TEUR (17,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Aus Anteilsabsatz bestehen zum Stichtag Forderungen in Höhe von 1.504 TEUR.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 1.958 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.4.2013 0,000 %. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 9.639 TEUR (Gegenwert von 1.254 TNOK, 3.743 TSEK und 67.385 TDKK) mit einer Verzinsung von 0,400 % (NOK Konto), 0,054 % (SEK Konto) bzw. ohne Verzinsung (DKK Konto) zum 25.4.2013 bzw. 23.4.2013 geführt. Des Weiteren befinden sich 17.023 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg (München) mit einer Verzinsung von 0,400 % zum 30.4.2013, 5 TEUR auf Konten der Landesbank Berlin (Berlin) mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,060 % zum 30.4.2013, 14 TEUR ohne Verzinsung bei der SEB (Frankfurt am Main) zum 30.4.2013, 20.018 TEUR auf einem Konto der ABN AMRO Bank N.V. (Amsterdam, Niederlande) mit einer Verzinsung

von 1,700 % zum 30.4.2013, 4 TEUR auf einem Konto der Unicredit Bank (München) mit einer Verzinsung von 0,100 % zum 30.4.2013, 23.938 TEUR bei der ING Bank N.V.-(Amsterdam, Niederlande) mit einer Verzinsung von durchschnittlich 1,050 % zum 30.4.2013, 10.080 TEUR auf einem Konto der Rabobank (Amersfoort, Niederlande) mit einer Verzinsung von 1,250 % zum 30.4.2013. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 3.667 TEUR aus. Diese werden komplett bei der Landesbank Berlin gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.4.2013 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 94.812 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

I. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

Stand 30.4.2013

-

II. Investmentanteile

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

Stand 30.4.2013

-

III. Wertpapiere

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

Stand 30.4.2013

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

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

Stand 30.4.2013

-

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stand 30.4.2013

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 | 40.000 TSEK | 4.781 | 4.722 | 59 |
| EUR – SEK | 50.000 TSEK | 5.988 | 5.902 | 86 |
| EUR – SEK | 40.000 TSEK | 4.200 | 4.790 | -590 |
| EUR – SEK | 50.000 TSEK | 5.376 | 5.999 | -623 |
| EUR – SEK | 180.000 TSEK | 20.345 | 21.413 | -1.068 |
| | | | | -1.068 |

b) Offene Positionen

| | Nominalwert | Kurswert Verkauf in TEUR | Kurswert Stichtag in TEUR | Vorläufiges Ergebnis in TEUR |
|------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| EUR – NOK | 80.000 TNOK | 9.053 | 10.214 | -1.161 |
| EUR – NOK | 80.000 TNOK | 9.053 | 10.214 | -1.161 |
| EUR – DKK | 161.000 TDKK | 21.647 | 21.603 | 44 |
| EUR – DKK | 250.000 TDKK | 33.522 | 33.529 | -7 |
| EUR – DKK | 411.000 TDKK | 55.169 | 55.132 | 37 |
| EUR – SEK | 33.000 TSEK | 3.219 | 3.785 | -566 |
| EUR – SEK | 90.000 TSEK | 10.492 | 10.488 | 4 |
| EUR – SEK | 40.000 TSEK | 4.155 | 4.661 | -506 |
| EUR – SEK | 90.300 TSEK | 9.959 | 10.532 | -573 |
| EUR – SEK | 253.300 TSEK | 27.825 | 29.466 | -1.641 |
| | | | | -2.765 |

2. Zins-Swaps¹

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 ² |
|-------------|---------------|------------------|---|
| 6.300 TEUR | Dezember 2017 | 4,662 | -1.080 |
| | | | -1.080 |

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen;

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

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

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsver- mögen in % |
|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 7.473.335,88 | 1,48 |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 7.025.863,04 | | |
| davon Mietforderungen | | 447.472,84 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (52.201.237,07) | | 141.940.237,07 | 28,10 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (194.747,17) | | 859.378,22 | 0,17 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | | 8.128.396,77 | 13.514.348,17 | 2,67 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 5.385.951,40 | | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (59.789,97) | | 8.351.122,61 | 1,65 |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | | 1.504.160,00 | | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 47.974,74 | | |
| Kurswert Verkauf EUR | Kurswert Stichtag EUR | Vorl. Ergebnis EUR | | |
| 32.139.014,99 | 32.091.040,25 | 47.974,74 | | |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 110.702.571,35 | 21,91 |
| davon kurzfristige Kredite (§53 InvG) | | 0,00 | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | (28.121,83) | | 1.208.823,10 | 0,24 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 7.295.837,81 | 1,44 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (2.813.053,18) | | 3.627.738,72 | 0,72 |
| davon aus Anteilumsatz | | 0,00 | | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 2.813.053,18 | | |
| Kurswert Verkauf EUR | Kurswert Stichtag EUR | Vorl. Ergebnis EUR | | |
| 59.907.814,47 | 62.720.867,65 | 2.813.053,18 | | |
| III. Rückstellungen | | | 189.674,90 | 0,04 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| Fondsvermögen (EUR) | | | 505.194.912,86 | |
| Anteilwert (EUR) | | | 11,08 | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | 45.605.434 | |

Devisenkurse per 29.4.2013

Dänische Kronen 1 Euro = 7,45679 DKK

Norwegische Krone 1 Euro = 7,61409 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 8,55136 SEK

Einfacher Ansatz:

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an.

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 Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.4.2013 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze und des 13.30 Uhr Devisenfixings von der Reuters AG am 29.4.2013.



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis zum 30. April 2013

| | EUR | EUR | EUR | EUR |
|--|----------------|--------------|---------------|----------------------|
| 1. Erträge | | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung) | (3.922,21) | | 114.816,36 | |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 448.746,98 | |
| 3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) | (2.051.100,38) | | 7.368.374,54 | |
| 4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 15.639.702,37 | |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 1.116.551,80 | |
| Summe der Erträge | | | | 24.688.192,05 |
| II. Aufwendungen | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | 3.839.715,39 | |
| a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung) | (1.850,54) | 410.232,23 | | |
| b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 2.330.399,81 | | |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) | (-104,59) | 795.671,23 | | |
| d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) | (6.091,71) | 303.412,12 | | |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 241.577,56 | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 3.701.510,93 | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | | 3.193.679,59 | |
| 5. Depotbankvergütung | | | 133.826,21 | |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | 151.688,60 | |
| 7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten | | 221.063,83 | 1.042.268,93 | |
| Summe der Aufwendungen | | | | 12.304.267,21 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | | 12.383.924,84 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | | |
| a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (144.944,06) | | 144.944,06 | |
| 2. Realisierte Verluste | | | | |
| a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (1.213.105,48) | | 1.213.105,48 | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | | -1.068.161,42 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | | | 1.237.215,07 |
| V. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 12.552.978,49 |

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Gesamtkostenquote | 1,24 % |
| Erfolgsabhängige Vergütung | n/a |
| Transaktionsabhängige Vergütung | 0,26 % |
| Transaktionskosten | EUR 1.131.790,20 |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 24.688 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 15.640 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 115 TEUR und im Ausland in Höhe von 449 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 **sonstigen Erträge** (7.368 TEUR) betreffen überwiegend Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.269 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Norwegen.

Die Position **Erträge aus Immobiliengesellschaften** in Höhe von 1.117 TEUR resultiert aus Ausschüttungen der vier deutschen Personengesellschaften (BERF 1–4 GmbH & Co. KG).

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 12.304 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.840 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 410 TEUR betreffen die nicht auf Mieter umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 2.330 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der

Immobilienverwaltung in Höhe von 796 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (303 TEUR) sind 150 TEUR frustrierte Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen, 152 TEUR Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 1 TEUR übrige Aufwendungen enthalten.

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

Die Position **Zinsaufwendungen** (3.702 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Meerbusch, Stuttgart, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf, Laatzen, Bonn, Langenhagen und Mannheim sowie sonstige Kosten für Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.194 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 134 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 152 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** (1.042 TEUR) sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Kosten der Sachverständigen in Höhe von 221 TEUR, Beratungskosten in Höhe von 173 TEUR sowie 648 TEUR für die Performance Fee für das letzte Geschäftsjahr gem. § 11 (3) BVB.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (145 TEUR) und Verluste (1.213 TEUR) aus Beteiligungen resultieren ausschließlich aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 1.237 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 12.553 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (1,24 %) 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 § 11 Abs. 3 und 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. § 11 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 5.517 TEUR (0,26 %) 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 Aufwandserstattungen 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 2013

| | | insgesamt | je Anteil |
|--|-----|---------------|-----------|
| I. Berechnung der Ausschüttung | | | |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | EUR | 136.727,83 | 0,003 |
| 2. Ergebnis des Geschäftsjahres | EUR | 12.552.978,49 | 0,275 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | EUR | 1.213.105,48 | 0,027 |
| | EUR | 13.902.811,80 | 0,310 |
| II. Zur Ausschüttung verfügbar | | | |
| 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 | 220.181,60 | 0,005 |
| | EUR | 221.181,60 | 0,005 |
| III. Gesamtausschüttung | | | |
| 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 | 13.681.630,20 | 0,300 |
| b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer | EUR | 0,00 | 0,000 |
| c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag | EUR | 0,00 | 0,000 |
| Gesamtausschüttung auf 45.605.434 ausgegebene Anteile | EUR | 13.681.630,20 | 0,300 |

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 136.727,83 EUR.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.4.2013 beträgt 12.552.978,49 EUR.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 220.181,60 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 1.213.105,48 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt. Diese Zuführung beruht auf der Nichtberücksichtigung von realisierten Verlusten aus dem Verkauf von Immobilien und Endfälligkeit von Devisentermingeschäften.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 45.605.434 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung insgesamt 13.681.630,20 EUR. Somit werden pro Anteil 0,30 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 1.8.2013.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 78 InvG

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BVB i. H. v. 1.000,00 EUR vorgenommen.

München, im Juli 2013

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 2012 bis 30. April 2013 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 09. Juli 2013

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 am 1.8.2013

ISIN: DE000A0M98N2

Geschäftsjahresbeginn: 1.5.2012

Geschäftsjahresende: 30.4.2013

Beschlusstag: 1.8.2013

| § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG: | Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR | Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR | Betriebsvermögen KStG ³ pro Anteil EUR |
|---|--|---|---|
| 1 a) Betrag der Ausschüttung ⁴ | 0,3000 | 0,3000 | 0,3000 |
| aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge | 0,0025 | 0,0025 | 0,0025 |
| 2) Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag | 0,0099 | 0,0099 | 0,0099 |
| 1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge | 0,2025 | 0,2025 | 0,2025 |
| 1 c) Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten | | | |
| aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes ⁵ | - | 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 ⁵ | - | 0,0000 | 0,0000 |
| cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶ | - | 0,1612 | 0,1612 |
| 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 | - | - |
| 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 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist ⁷ | - | 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 berechnen | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |

| § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG: | Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR | Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR | Betriebsvermögen KStG ³ pro Anteil EUR |
|--|--|---|---|
| ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist ⁷ | - | 0,0000 | 0,0000 |
| mm) Erträge im Sinne des § 18 Absatz 22 Satz 4 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes | - | - | 0,0000 |
| 1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung | | | |
| aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2 | 0,1637 | 0,1637 | 0,1637 |
| bb) im Sinne des § 7 Absatz 3 | 0,0487 | 0,0487 | 0,0487 |
| davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 | 0,0487 | 0,0487 | 0,0487 |
| 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 ⁸ | | | |
| 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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes 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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes 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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist | - | 0,0000 | 0,0000 |
| 1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung | 0,1184 | 0,1184 | 0,1184 |
| 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 | 0,0099 | 0,0099 | 0,0099 |

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden;

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden,

im Betriebsvermögen gehalten werden;

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen;

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen;

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen;

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.4.2013 in Höhe von EUR 0,30 je Anteil erfolgt am 1.8.2013.

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.¹

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 Steuer Schuld 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.

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1.1.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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 Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigen-

verwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sogenannte 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 Son-

dervermögens 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 wurden.

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

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 bewertungstäglich 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 steuerpflichtig¹. 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.

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

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 Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen

geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind 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 ganz¹ (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

Vor dem 1.3.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei². Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.2.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, 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 gewerbesteuerpflichtigen 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.

¹ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig;

² 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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 (sog. 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 steuerfrei¹, 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 und soweit diese Dividenden und Gewinne bei Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, 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.

¹ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

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 Vereinnahmung 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 festver-

zinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerländer 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 % einzubehalten. 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 Kapitalanlagege-

sellschaft 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 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 30.4.2013 36,43 %. Der in der Ausschüttung am 1.8.2013 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,1610060 EUR.

Gründerwerbsteuer

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 Zeit-

punkt 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 unserer Homepage entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner jährlichen Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden

kann, wird gebeten, dass diejenigen Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen Bouwfonds European Residential jeweils zum 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, der Catella Real Estate KAG eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, Alter Hof 5, 80331 München), in welcher die Bekanntgabe des Namens, der Anschrift und der Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zugestimmt wird. Eine entsprechende Zustimmungserklärung kann zum jeweiligen Jahresbeginn auf unserer Homepage gefunden werden.

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

Falls die Beteiligungsquote am 1.1. eines Jahres 5 % oder mehr betrug, oder der Anleger weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielt, ist er aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und muss 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 für das Investmentvermögen
Bouwfonds European Residential für den Zeitraum vom 01.05.2012 bis 30.04.2013

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 oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 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 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 Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 22.07.2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Georg Allgaier
(Steuerberater)

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5
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 30.4.2013
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.4.2013
2.557 TEUR

Aufsichtsrat

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

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

Anders Ek (bis 15.5.2013)
Selbständiger Berater

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk (ab 15.5.2013)
Catella AB, Schweden
Group Head of Legal

Pär Nuder (ab 15.5.2013)
Senior Director Albright Stonebridge Group,
former Minister for Finance, Sweden

Anders Palmgren (bis 15.5.2013)
Catella AB, Schweden
Head of Corporate Finance

Paul Vismans
Selbständiger Berater

Vorstand

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

Gesellschafter

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

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34–36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2012
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012
171.537 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Str. 8
80636 München

Sachverständigenausschuss

Sebastian Roth

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

Eberhard Stoehr

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

Stefan Wicht

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

Ersatzmitglied: Peter Hihn

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

Anlageausschuss

Bree, Christian

Braun, Gerd

Fillibeck, Henrik

Fröhlich, Joachim

Hepers, Michael

Dr. Maurer, Johannes

Menz, Frank

Pollach, Ilona

Stöckl, Michael

Stuke, Martin



Potsdamer Strasse 58
10785 Berlin, Germany
Phone +49-30-590 097-60
Fax +49-30-590 097-89

Alter Hof 5
80331 München, Germany
Tel: +49 (0)89 189 16 65-11
Fax: +49 (0)89 189 16 65-66