Bouwfonds European Residential

Jahresbericht zum 30. April 2014

CATELLA

CATELLA REAL ESTATE AG

bouwfonds
investment management

Bouwfonds European Residential

Jahresbericht

bouwfonds
investment management

CATELLA

CATELLA REAL ESTATE AG

Kennzahlen „Auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 30.4.2014	Stand 30.4.2013	
Fondsvermögen netto	660.701	505.195	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	849.011	687.183	TEUR
Netto-Mittelzufluss[1] (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	145.964	127.718	TEUR
Finanzierungsquote[2]	26,3	31,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	716.780	570.946	TEUR
davon direkt gehalten	286.720	252.840	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	430.060	318.106	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	70	53	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41	28	
davon im Bau/Umbau	4	2	
Veränderungen im Immobilienportfolio[1]			
Ankäufe von Objekten	17	6	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote[3]	96,8	96,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität[4]	94.439	88.445	TEUR
Gebundene Mittel[5]	52.384	44.216	TEUR
Netto-Liquidität[6]	42.055	44.229	TEUR
Liquiditätsquote[7]	6,4	8,8	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)[8,9]			
Berichtszeitraum[1]	3,9	4,5	%
seit Auflage[10]	30,1	25,3	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	58.976.826	45.605.434	Stück
Anteilwert[11]	11,20	11,08	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	1.8.2014	1.8.2013	
Ausschüttung je Anteil	0,35	0,30	EUR
Gesamtkostenquote	1,08	1,24	%

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

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

---

1 Im Berichtszeitraum 1.5.2013 bis 30.4.2014, im Vergleichszeitraum 1.5.2012 bis 30.4.2013;
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 30.4.2014 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2014, Angabe zum 30.4.2013 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.4.2013;
11 Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „Auf einen Blick“ 3

Bericht der Fondsverwaltung 6

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung 24

Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) 28

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht) 28

Entwicklung des Fondsvermögens 29

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2014 32

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014 – Teil I: Immobilienverzeichnis 36

Übersicht Verkehrswerte und Mieten 54

Übersicht Anschaffungskosten 66

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe 76

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014 – Teil II: Bestand der Liquidität 78

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 82

Ertrags- und Aufwandsrechnung 84

Verwendungsrechnung zum 30. April 2014 87

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers 89

Steuerliche Hinweise 90

Gremien 104

Bericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Es hat annähernd eine halbe Dekade gedauert, bis sich die EU bzw. der Euroraum von den Auswirkungen der einschneidenden Rezession im Jahre 2008 tatsächlich zu erholen scheinen. Erste Anzeichen lassen erkennen, dass es sich um eine konkrete Stabilisierungsphase handelt. Sowohl Konsumentenvertrauen als auch Geschäftsklimaindizes und Konjunkturindikatoren haben über die vergangenen Monate einen Anstieg erfahren. So wurde das langjährige Mittel des Economic Sentiment Indicator (ESI)[1] zum Ende 2013 erstmals seit 24 Monaten wieder überschritten. In der Mehrheit der EU-Staaten hat sich ein positives reales Wirtschaftswachstum eingestellt, wenn auch zumeist eher knapp oberhalb der 0 % Marke. Griechenland konnte zwar das Negativwachstum abschwächen, erreichte aber mit -3,9 %[2] hinter Zypern mit -5,4 % das zweitschlechteste reale BIP-Ergebnis aller EU-Mitglieder. Dadurch, dass zum Beispiel auch Spanien (-1,2 %), Italien (-1,9 %) und Portugal (-1,4 %) zwar geringe aber weiterhin Rückgänge registrieren, resultierte das Gesamtwachstum des Euroraums bei den von der EU-Kommission bereits Anfang des Jahres prognostizierten -0,4 %. Die Prognose für 2014 wird bei 1,6 % für die EU bzw. 1,2 % für den Euroraum beibehalten, gefolgt von einer Schätzung über 2,0 % bzw. 1,7 % in 2015.[3]

[1] Europäische Kommission 2014 – Business and consumer survey results April 2014;
[2] Provisorische Zahlen – Datenstand April 2014;
[3] Europäische Kommission 2014 – European Economic Forecast Spring 2014.

Treibende Kräfte für die sehr positiven Werte in 2014 und 2015 sollen überwiegend die südeuropäischen Krisenländer sein. Es wird erwartet, dass die jeweiligen Ökonomien die Talsohle erreicht haben und somit deutliche Wachstumsschübe insbesondere in 2015 erreichen sollen: Griechenland 2,9 %, Portugal 1,5 %, Spanien 2,1 % und Zypern 0,9 %. Für die meisten anderen EU-Staaten wird für dasselbe Jahr eine weitestgehende Normalisierung erwartet – Dänemark 1,9 %, Deutschland 2,0 %, Frankreich 1,5 %, Niederlande 1,4 %, Polen 3,4 %, Schweden 3,0 % und UK 2,5 %.

Auch wenn ebenso Verbesserungen auf Seiten des Arbeitsmarktes erwartet werden, kann vor allem in Griechenland und Spanien mit jeweils 24,0 % prognostizierter Arbeitslosenquote in 2015 sowie 18,4 % in Zypern und 14,8 % in Portugal keineswegs von guten Arbeitsmarktbedingungen gesprochen werden. Zudem müssen sich diese leichten Rückgänge gegenüber 2013 erst beweisen. Demgegenüber lesen sich die Prognosezahlen für unter anderem Niederlande 7,3 %, Schweden 7,2 %, Dänemark, 6,6 %, UK 6,3 % und Deutschland mit 5,1 % sehr positiv. Lediglich für Frankreich sieht die Europäische Kommission keine Verbesserung unterhalb des zweistelligen Bereichs, sodass die Arbeitslosenquote sowohl 2014 als auch 2015 in etwa 10,2 % betragen könnte.[3]

[1] Rabobank 2013 – Financial Markets Research – Monthly Outlook May 2013;
[2] IPD 2012 – Multinational Index Spreadsheet 2012 – Update 4.

Tabelle 1 – Prognose zu Wirtschaftsdaten im Euroraum (in %)

		2013	2014	2015
Rabobank[1]	BIP	-0,40	1,00	1,25
	CPI	1,30	1,00	1,50
	AL-Quote	12,00	12,00	11,50
Consensus[2]	BIP	-0,40	1,20	1,50
	CPI	1,30	0,90	1,30
	AL-Quote	12,00	11,90	11,60
Europäische Kommission	BIP	-0,40	1,20	1,70
	CPI	1,30	0,80	1,20
	AL-Quote	12,00	11,80	11,40

CPI = Verbraucherpreisindex

Immobilieninvestmentmärkte

Der Handel mit westeuropäischen[3] Wohnimmobilien bleibt weiterhin sehr dynamisch. Laut Analysen von Real Capital Analytics wurden Investments in Höhe ca. 27,10 Mrd. EUR für Wohnpakete und Wohnanlagen mit einem Mindestvolumen von 10 Mio. EUR registriert. Damit wurde das bereits gute Ergebnis von 20,40 Mrd. EUR des Vorjahres um annähernd 33,0 % übertroffen und stellt damit den deutlichen Rekordwert des letzten 5-Jahreszyklus dar. Erfasst wurden insgesamt 372.000 Wohneinheiten die in den zwölf Monaten 2013 transferiert wurden, im Vergleich zu 278.000 des Vorjahres respektive 147.000 des Jahres 2011.

Antriebsfeder dieser Dynamik ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt dessen Transaktionsvolumen mit ca. 14,95 Mrd. EUR wie im Vorjahr knapp 55,0 % des Gesamtvolumens auf sich vereint. Bei der Anzahl der Wohnungseinheiten zeigt sich ein noch deutlicheres Bild, denn die erfassten 252.000 Einheiten ergeben einen prozentualen Anteil von fast 68,0 %. Dies lässt den Rückschluss zu, dass Wohneinheiten in Deutschland günstiger sind, als im westeuropäischen Gesamtvergleich.

Mit deutlichem Abstand folgt das Vereinigte Königreich (UK) und ca. 4,20 Mrd. EUR Investitionsvolumen in 47.500 Wohneinheiten. Trotz der unterschiedlichen Voraussetzungen, dass Deutschland sowohl den größten Wohnungsbestand als auch eine der höchsten Mieterquoten in Europa hat, ist die Dominanz Deutschlands signifikant. Allein Berlin registrierte 6,00 Mrd. EUR Verkaufsvolumen und dementsprechend mehr als UK und Frankreich gemeinsam. Nichtsdestotrotz waren die 1,45 Mrd. EUR Verkaufsvolumen in Frankreich annähernd in gleicher Höhe wie die Summe von 1,58 Mrd. EUR der beiden Vorjahre. Die Anzahl der Transaktionen selbst hat sich nicht erhöht, aber die jeweilige Portfoliogröße führt dazu, dass insgesamt 10.000 Einheiten den Besitzer wechselten. Vergleichsweise hohe Zahlen konnten die Niederlande im gleichen Zeitraum verzeichnen. Lag das Volumen 2012 bei 948 Mio. EUR, so hat sich dieser Wert 2013 mit 932 Mio. EUR nahezu wiederholt. 2010 und 2011 hatten alle Transaktionen jeweils noch einen Gesamtwert von 436 Mio. EUR bzw. 464 Mio. EUR und demnach zusammen nur halb so

[1] Rabobank 2012 – Financial Markets Research - Monthly Outlook May 2012.
[2] Consensus Forecasts 2014 – Consensus Economic survey May 2014.
[3] Belgien, Deutschland, Frankreich, Luxemburg, Monaco, Niederlande, Schweiz, Dänemark, Finnland, Griechenland, Irland, Island, Italien, Malta, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Spanien, Zypern.

viel. Dies ist das Resultat der Preisentwicklungen auf dem Eigennutzermarkt und den jüngsten Umstrukturierungen und Regularien der niederländischen Regierung, so dass Mieten in den Niederlanden deutlich an Attraktivität gewonnen hat – und damit auch der Wohninvestmentmarkt.

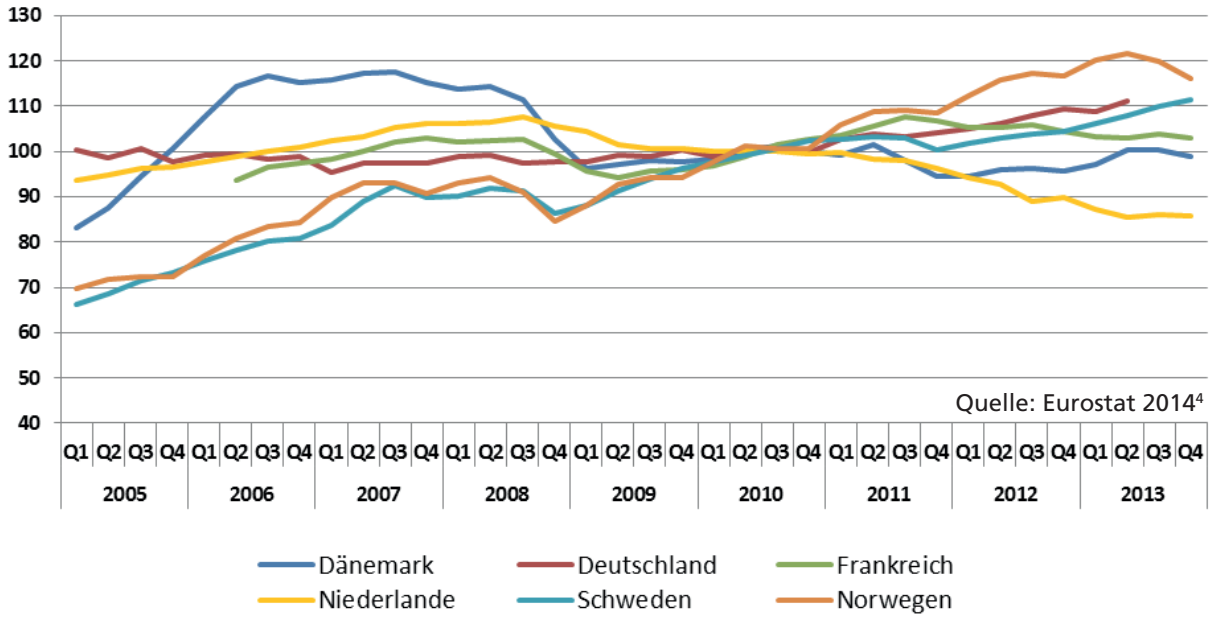
Anders als in den Niederlanden, wo sich die Investoren nicht nur auf die Hauptstadtregion konzentrieren, sondern auch außerhalb der Randstadt Investitionen tätigen, liegt der Fokus in Dänemark hauptsächlich auf Kopenhagen (354 Mio. EUR). In Schweden verteilt sich der Markt über mehrere Städteregionen, wo zwar 801 Mio. EUR in der Hauptstadtregion ausgegeben wurden, aber auch in Göteborg, Malmö, Helsingborg rege Aktivität herrschte, sodass sich ein Gesamtvolumen von 3,40 Mrd. EUR ergibt. Insgesamt wurden in den skandinavischen Ländern[1] 4,16 Mrd. EUR investiert und somit exakt so viel wie in UK.[2]

Immobilienmärkte

Der Hauspreisindex[3] der 17 Euro-Staaten verdeutlicht weiterhin die Diskrepanz einiger Mitgliedsstaaten untereinander. Dem Wert von 96,671 im vierten Quartal 2013 für den Euroraum stehen beispielsweise in Belgien (106,56), Deutschland (zweites Quartal 2013 = 111,00), Finnland (106,55) und den drei baltischen Staaten Estland (135,87), Lettland (124,36) und Litauen (109,16) Länder gegenüber, die seit 2010 eine insgesamt positive Entwicklung erreicht haben.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich für die Schlussmonate 2013 ein minus von 0,99 % – laut Eurostat soll sich auch für Deutschland erstmals seit 2010 im vierten Quartal 2013 ein leichter Preisrückgang von 0,5 % gezeigt haben, jedoch basieren diese Angaben auf noch nicht bestätigten Schätzungen der Europäischen Zentralbank.

In vielen Euroländern haben sich die Preise jedoch im zweiten bis vierten Quartal 2013 deutlich gegenüber den Vorjahren stabilisiert. Selbst in Spanien haben die Preise lediglich um einen Prozentpunkt auf 70,97 nachgegeben, in Frankreich konnte sich der Index bei 103 stabilisieren, in den Niederlanden resultierte der neuerliche Preisabfall von fünf Prozentpunkten im ersten Quartal 2013 im Einpendeln bei ca. 86,00 über die nächsten neun Monate. Die wirtschaftsstarken Nicht-Euroraum-Mitglieder Norwegen (116,15), Schweden (111,57) und UK (106,90) weisen insgesamt eine positive Entwicklung auf. Nur in Norwe-



[1] Dänemark, Finnland, Island, Norwegen, Schweden;
[2] Real Capital Analytics 2014;
[3] 2010=100; In diesem Wert ist Lettland nicht enthalten, da Lettland zum 31.12.2013 noch nicht zur EURO-Zone gehörte;
[4] Eurostat: „Der Hauspreis-Index (HPI) erfasst die Preisentwicklung aller von privaten Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, usw.), sowohl Neu- als auch Altbauten, unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung und ihren bisherigen Eigentümern. Nur Marktpreise werden berücksichtigt, selbst gebaute Wohnungen sind somit ausgeschlossen. Die Grundstückskomponente ist enthalten."

gen ergab sich im dritten und vierten Quartal 2013 eine Preiskorrektur des hohen Anstiegs der Anfangsmonate im selben Jahr, so dass der Wert mit 116,15 wieder auf Höhe des Wertes im Dezember 2012 liegt. Dies könnte auch damit zusammenhängen, dass regulatorische Maßnahmen ergriffen wurden, um die Überhitzungstendenzen des Marktes abzuschwächen. In Dänemark reflektiert der aktuelle Wert von ca. 100 ein ähnliches Bild, wie unter anderem in den Niederlanden – über die letzten drei Quartale verblieb der Indexwert konstant.[1]

Deutschland

Der deutsche Wohnungsmarkt scheint vorerst ein preisliches Hochplateau erreicht zu haben. Erstmals seit mehreren Quartalen ist der angebotserhobene Preisindex IMX[2] für Bestandswohnungen nur minimal gestiegen, genauer in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Zwischen Dezember 2013 und März 2014 hat sich der Indexwert lediglich um 0,7 Punkte auf 122,6 (2007 = 100) erhöht, dies entspricht einer Veränderung von 0,6 %.

Von Januar bis Dezember 2013 liest sich der Fortgang von 6,8 % nach wie vor positiv. Für Neubauwohnungen resultiert weiterhin eine Preiszunahme, da sich die Baufertigstellungszahlen trotz Erhöhung immer noch auf niedrigem Niveau befinden und allgemein nur an Standorten mit Nachfrageüberhang nennenswerte Bauaktivitäten vonstattengehen. Ergebnis ist ein Indexwert von 138,0 im März 2014 respektive 134,8 im Dezember 2013, der 6,0 % Veränderung innerhalb eines Jahres entspricht.[3]

Die Angebotsmieten des IMX-Mieten weisen seit März 2007 eine durchschnittliche Steigerung von 2,7 % pro Jahr auf. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate (März 2013 bis März 2014) registrierte dieser Index einen stärkeren Zuwachs von insgesamt 4,8 %. Prinzipiell ließen sich im Sommer 2013 nur noch geringere Mietsteigerungen durchsetzen, jedoch ereignet sich seit Ende 2013 ein Vorzieheffekt, da speziell Vermieter in angespannten Märkten von einer Einführung der sogenannten Mietpreisbremse ausgehen.

Frankreich

Hinsichtlich der Marktentwicklung weist Frankreich ein anderes Bild auf als beispielsweise der kleine Nachbar Niederlande. Die Entwicklung des transaktionsbasierten Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens verläuft volatil, mit dem Ergebnis, dass Wohnungen im März 2014 nicht mal 1 % teurer sind als 3 Jahre zuvor. Gegenüber 2012 ergibt sich somit ein Wertverlust von -3,5 % zum Ende 2013 ohne wahrnehmbare Veränderungstendenzen des schwankenden Verlaufs der letzten Monate. Diese Entwicklung verteilt sich ausnahmslos über alle Regionen Frankreichs. In Paris resultiert die Bewegung in ein Minus von -1,5 %, in Midi-Pyrénées (Toulouse) -1,9 %, Aquitaine (Bordeaux) -1,6 %, Languedoc-Roussillon (Marseille) -4,9 % und Rhône-Alpes (Lyon) -3,9 %.[4]

Ähnlich wie in Deutschland verteilt sich die Mietpreisentwicklung heterogen. Von den zwölf einwohnerstärksten Städten des Landes stechen laut CLAMEUR[5] insbesondere Reims (2,9 %), Nizza (2,0 %), Paris (1,6 %) sowie Grenoble (1,0 %) Nantes (0,9 %), Toulouse (0,9 %) und Straßburg (0,8 %) heraus. In Montpellier (0,2 %) und Bordeaux (0,1 %) konnten insgesamt nur unscheinbare Mietsteigerungen umgesetzt werden. Marseille (-0,6 %) und Lille (-2,1 %) mussten wiederum leichte bis deutliche Mietnachlässe hinnehmen.[6]

Niederlande

In den Niederlanden verdichten sich die Anzeichen für eine Gesundung des Eigentumsmarktes sehr bedächtig; unter anderem stiegen die Verkaufszahlen im ersten Quartal 2014 auf das höchste Niveau seit 2008. Für das Jahresende lässt sich auch insgesamt auf einen gesteigerten Umsatz schließen, wenn auch nach wie vor deutlich unterhalb des Allzeitenhochs von 2006. Nichtsdestotrotz baut sich langsam der Be-

[1] Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden und Auswertungssystematiken können die aufgeführten national grundlegenden Preisindizes vom HPI Eurostat abweichen;
[2] Der Index erfasst die Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout24;
[3] Immobilienscout24 2014 – IMX März 2014 – Kein Ende der bundesweiten Mietsteigerung in Sicht.

[4] FNAIM 2014 – Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Quatrième trimestre 2014;
[5] CLAMEUR = Connaître les Loyers et Analyserles Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux;
[6] Clameur 2014 – Loyers de marche 2014 – Dans l'ensemble classement par departement et par ville.

stand unverkaufter Häuser und Wohnungen ab. Die Langsamkeit, mit der sich dieser Überhang abbaut, ist ein positives Signal für den Markt, denn dadurch konnte sich eine Preisstabilisierung einstellen. Der Hauspreisindex für Bestandswohnungen/-häuser des nationalen Statistikamtes hat im Sommer 2013 sehr stark nachgelassen, sich jedoch im dritten Quartal verfestigt, so dass der Indexwert seit Juli 2013 bei ca. 85,0 (2010 = 100) verharrt. In einigen wenigen Provinzen wie Gelderland (0,5 %), Limburg (0,7 %), Utrecht (1,0 %), Overijsel (1,3 %) und Nord-Holland (1,8 %) konnten im ersten Quartal 2014 sogar positive Entwicklungen beobachtet werden.[1]

In diesem Zusammenhang ist die robuste Entwicklung des Mietmarktes eine logische Konsequenz, verlief sie doch unentwegt zuträglich, mit dem letztjährigen Mietpreisanstieg von 4,7 % innerhalb des Verbraucherpreisindex, dem höchsten Zuwachs seit 1995.[2]

Norwegen

In Norwegen reagiert der Wohnimmobilienmarkt derzeit auf die seit geraumer Zeit äußerst positiven Preisentwicklungen. Erstmals seit 2008 haben sich in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen nennenswerte Rückgänge beim transaktionsbasierten Index des nationalen Statistikamtes beobachten lassen. Jedoch folgte auf ein Minus von -1,8 % im dritten und -2,6 % im vierten Quartal 2013 ein Ergebnis von 2,1 % im Anfangsquartal 2014, so dass im März 2014 wieder der Vorjahresindex des gleichen Quartals von 166,8 erreicht wurde. Demnach kann noch nicht von einem grundsätzlich Abflachen oder Abfallen der Preiskurve gesprochen werden, wogegen der generelle Trend des stetigen Wachstums zumindest vorerst eine leichte Abschwächung erhalten haben sollte. Dennoch könnte ein erneutes Wiederaufleben der rasanten Preissprünge dafür sorgen, dass die norwegische Regierung handelt und die Kreditvergabe auf einen niedrigeren Verschuldungsgrad reduziert. So könnte einer etwaigen Blasenbildung vorgebeugt werden, denn aktuell ist die Verschuldung privater Haushalte europaweit eine der Höchsten.

Solange der wirtschaftliche Erfolg des Landes bestehen bleibt, können die Haushalte diese Kredite weitgehend mühelos bedienen. Jedoch ist gerade dieser ökonomische Erfolg auch die Grundlage des stetigen Preisanstiegs und deshalb eine Verlangsamung der wachsenden Preise derzeit prinzipiell nützlich für die ausgeglichene Konstitution von Preisen, Mieten und Kreditvergabe.

Insgesamt schlägt sich die Minderung des zweiten Halbjahres 2013 nur geringfügig im Jahresindex nieder, denn über das gesamte Land verteilt sind Wohnimmobilienpreise um 3,85 % angestiegen.

Spitzenreiter ist die drittgrößte Stadt des Landes – Trondheim konnte ein Plus von 5,9 % gegenüber 2012 verbuchen. Mit geringem Abstand dahinter positionieren sich mit der Oslo benachbarten Provinz Akershus (5,8 %) und Bergen (5,5 %) zwei der großen Agglomerationsräume außerhalb der Hauptstadt. In Oslo selbst stiegen die Preise für alle drei analysierten Kategorien (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen) sozusagen im Gleichschritt um knapp 3,1 %. Das geringste Wachstum erfolgte in der 130.000 Einwohnerstadt Stavanger (2,4 %) und den sie umgebenden Regionen Agder und Rogaland (2,3 %), insbesondere deshalb weil hier der Preissprung der letzten Jahre so ausgeprägt war, dass in Stavanger der Indexwert (2005 = 100) mittlerweile bei 211,4 bzw. in Agder und Rogaland bei 185,1 liegt. In Oslo ist dieser Index 2013 bei 168,4 und somit nur minimal über dem landesweiten Durchschnitt von 167,1.[3]

Im Bereich der Wohnungsmiete zeigt sich ein größerer Schritt, so sind die Hauptstadtmieten in der Gesamtheit um 7,9 % angewachsen, in Stavanger sogar um 16,4 %, was im Vergleich zu den geringeren Zunahmen bei Kaufpreisen insofern positiv ist, als dass sich die Relation zwischen diesen beiden Werten wieder normalisieren kann. In Trondheim, Bergen und Akershus wurden Mietanstiege von knapp über 6,3 % registriert.[4]

[1] Centraal Bureau voor de Statistiek 2014 - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex;
[2] Centraal Bureau voor de Statistiek 2014 - Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959.

[3] Statistisk Sentralbyrå 2014 - Boligprisindeksen 1. Kvartal 2014; Statistisk Sentralbyrå 2014 - Boligprisindeksen. Alle boliger;
[4] Statistisk Sentralbyrå 2014 – Statistikbanken - 09894: Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie per kvm, etter prissone og utleierkategori.

Schweden

Im langjährigen Wohnpreisindex des nationalen Statistikamtes SCB waren Häuser in Schweden niemals teurer als zum Jahresübergang 2013/2014. Dem vierten Quartal 2012 und ersten Quartal 2013 mit je 539 Punkten folgte ein kontinuierliches Preiswachstum auf nunmehr 561 Indexpunkte (1981 = 100) zum Jahresabschluss 2013. Parallel zum Verlauf im Nachbarland Norwegen steigen die Preise nach einem kurzen Knick Ende 2011 fortlaufend an. Zugpferd des letztjährigen Wachstums war die Hauptstadt Stockholm, in der Wohnimmobilien um 10,0 % zulegten. Mithalten bzw. übertreffen konnten diese Entwicklung kleinere Städte wie unter anderem Huddinge (13,0 %), Norrköping (10,0 %) und Sollentuna (8,0 %). Im Mittelfeld landeten des Weiteren Kungsbacka (7,0 %), Uppsala (7,0 %), Göteborg (6,0 %), Malmö (5,0 %) und Nacka (5,0 %). Nur wenige Städte hatten Nullwachstum bis negatives Wachstum, so Lund (0,0 %), Växjö (-1,0 %) und Falun (-5,0 %).[1]

Im Vergleich zu 2012 sind die Mieten 2013 landesweit um 2,2 % gestiegen. Damit konnte der Vorjahreswert nicht erreicht werden, dennoch zeichnet sich damit eine positive Marktentwicklung ab. Die Anstiege verteilen sich sehr gleichmäßig auf die Groß- und Mittelstädte. Im Großraum Stockholm fiel der Mietanstieg mit 2,0 % nur leicht geringer aus als im Durchschnitt. Der Großraum Göteborg rangiert mit 2,4 % geringfügig höher. Alle anderen größeren Städte sowie Mittelstädte bis 75.000 Einwohner erfuhren einen Gesamtanstieg von 2,2 % gleichbedeutend mit dem landesweiten Mittel.[2]

Dänemark

Der dänische Wohnungsmarkt spiegelt in den letzten zwölf Monaten vor allem bei Eigentumswohnungen einen ansteigenden Verlauf wider. Seit Ende 2006 hat der Eigentumswohnungsmarkt zwei Korrekturphasen durchlaufen, in den Jahren 2007 und 2008 massive Abwertungen von im Durchschnitt ca. 28,0 % (Kopenhagen ca. 34,8 %) sowie in 2011 demgegenüber niedrige Anpassungen in Höhe von ca. 7,0 % (Kopenhagen ca. 6,7 %). Mittlerweile hat sich ein Wachstum eingestellt, welches den Werten entspricht, die sich vor den Boomjahren 2005 und 2006 ergaben, als sich die Preise landesweit innerhalb von zwölf Monaten um durchschnittlich 28,0 % steigerten. Aktuell liegt die Preissteigerung vom ersten bis zum vierten Quartal 2013 bei 6,0 %, nach 3,9 % im Vorjahr. Für die Öresundstadt Kopenhagen entwickelten sich die Preise mit fast 12,0 % offenkundig doppelt so stark. Als Bestandteil der Hauptstadt im weiteren Sinne korrespondiert der 10,5 % Anstieg der Kommune Frederiksberg damit.[3]

Die generelle Mietanpassung wird in Dänemark vorwiegend anhand der Inflationsrate des Vorjahres im Februar eines jeden Jahres vollzogen. So lag der allgemeine landesweite Mietindex[4] im Februar 2014 um 2,6 % höher als im gleichen Monat des Vorjahres.

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Aktuell erreicht der Fonds folgende Allokation:

Dänemark (13,9 %)
Deutschland (48,1 %)
Frankreich (10,0 %)
Schweden (6,5 %)
Niederlande (20,4 %)
Norwegen (1,1 %)

Das Geschäftsjahr 2013/2014 schließt ungeachtet der im Geschäftsjahr getätigten Zukäufe in den Niederlanden, in Dänemark und in Frankreich weiterhin mit einer taktischen Überallokation zu Gunsten des deutschen Portfolios ab. Insbesondere der Anteil des niederländischen Portfolios verzeichnete im vergangenen Jahr ein starkes Wachstum. Während die Investitionen in den Niederlanden und in Dänemark ein größeres Volumen aufwiesen, konnte in Deutschland und Frankreich mit Investitionen zwischen 4,6 und 12 Mio. EUR vor allem die Diversifikation in neue Teilmärkte weiter ausgebaut werden. Basierend auf der Investmentstrategie, die kontinuierlich an Investments in Objekte des „Core"-Sektors mit einer hohen direkten Rendite über Wertsteigerung festhält, standen auch

[1] SCB 2014 - Fastighetsprisstatistik för 4:a kvartalet 2013; Fastighetsprisstatistik för 3:a kvartalet 2013;
[2] SCB 20142 - Hyror i bostadslägenheter 2012/2013.
[3] Boliga 2014 – historiske boligpriser;
[4] „04.1-2 Husleje" aus dem allgemeinen Verbraucherpreisindex – Statistikamt Dänemark 2014.

zum Ende des Geschäftsjahres Akquisitionen im Fokus, die auf eine deutliche Erweiterung des europäischen Anteils des Portfolios, insbesondere des niederländischen und dänischen Portfolios für das kommenden Geschäftsjahr abzielen. Diese Wohnungsmärkte weisen fortwährend starke Rahmenbedingungen auf, die sowohl den Erwartungen an eine interessante und attraktive direkte Rendite entsprechen als auch zu den Diversifikationsvorteilen führen, die aufgrund der negativen Korrelation des dänischen und niederländischen zum deutschen Investmentmarkt weiterhin bestehen. Damit gehören die Märkte Dänemark und Niederlande aber auch Frankreich nach wie vor zu den Zielmärkten des Ankaufs. Die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt verbleibt auf einem sehr hohen Niveau. Dies zeigte sich im Geschäftsjahr 2013/2014 auch in einer sehr guten Wertentwicklung des deutschen Portfolios, wodurch ausgewählte Immobilien des deutschen Portfolios zunehmend in den Fokus des Verkaufs rücken.

Hinsichtlich der Verfolgung der regionalen Strategie investiert der Fonds weiterhin in Regionen mit überdurchschnittlichem Wachstum. Als weitere Investmentstandorte wurden zudem auch Regionen berücksichtigt, die deutliche Vorteile im Hinblick auf demographische Entwicklungen aufweisen. Die ökonomische Diversifikation des Fonds blieb auch im zweiten Geschäftshalbjahr nahezu unverändert.

Die aktuelle ökonomische Diversifikation des Bouwfonds European Residential zeigt sich wie folgt:

Dienstleistungsregionen (31 %)
Finanzdienstleistungsregionen (34 %)
Regierungs- und Verwaltungsstandorte (10 %)
Regionen, in denen kein Sektor die Wertschöpfung dominiert (14 %)
Tourismus-gemischt (1 %)
Logistik (10 %)

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 am Ende des Geschäftsjahres wie folgt dar:

Mietwohnungen	100 %
davon Studentenwohnungen	16,8 %
davon Entwicklungsprojekte	5,9 %

Performance und Liquidität

Die Gesamtrendite des Geschäftsjahres 2013/2014 nach BVI liegt mit 3,9 % unter der des Vorjahres, in welchem noch 4,5 % erreicht worden sind. (vgl. Seite 28 Übersicht Renditen, Bewertung und Vermietung). Damit blieb die Gesamtrendite leicht unter der seitens des Fondsmanagements in dessen Ausblick für das Geschäftsjahr gesetzten Untergrenze von 4 % zurück.

Die Hauptursache für diesen Rückgang der Gesamtrendite liegt vor allem in dem in den letzten vier Monaten des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr realisierten niedrigen Bewertungsergebnis des Immobilienportfolios. Hier blieben die Bewertungen hinter den Erwartungen des Fondsmanagements zurück. Allein durch die Einführung der Vermietersteuer für regulierte Wohnungen in den Niederlanden, welche sich in einem umfänglichen Maße auf die Verkehrswerte der niederländischen Assets auswirkte, wurde die BVI Performance mit einem Rückgang von 0,5 % negativ beeinflusst.

Dem gegenüber waren die Fonds- und Finanzierungskosten um 0,36 % (BVI) niedriger als im Vorjahr. Im vergangenen Jahr war ein Bestandteil der Fondskosten die Auszahlung der Performancegebühr für das Geschäftsjahr 2011/2012, die für das Geschäftsjahr 2012/2013 jedoch nicht erzielt werden konnte. Adäquat hierzu fielen auch die Finanzierungskosten niedriger aus, da in diesem Geschäftsjahr im Gegensatz zum Vorjahr weniger Bankdarlehen aufgenommen worden sind und damit ebenfalls weniger einmalige Provisions- und Bearbeitungsgebühren angefallen sind.

Tabelle 2 – Performance-/Attributionsanalyse für das Geschäftsjahr 2013/2014 (nach BVI)

Cashflowrendite – Bestandsportfolio	4,3 %
Zinseinkünfte	0,1 %
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-1,4 %
Fremdwährung	-0,1 %
Wertsteigerung	1,0 %
BVI Performance 2013/2014	**3,9 %**

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken sind bis zum Stichtag ein norwegisches, sechs dänische und drei schwedische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 125 Mio. EUR (80 Mio. NOK, 648 Mio. DKK, 260 Mio. SEK) abgeschlossen worden. Weitere Informationen hierzu befinden sich im Kapitel „Bestand der Liquidität".

Neuakquisitionen

Von Mai 2013 bis April 2014 wurde das Portfolio um 8 Akquisitionen (mit 17 Immobilien) mit insgesamt 1.206 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten in den Niederlanden, Deutschland und Dänemark erweitert. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei insgesamt ca. 132,91 Mio. EUR (Verkehrswert). Damit konnte das Portfolio in den Core Ländern des Fonds weiter ausgebaut werden.

Leipzig

Mit dem Erwerb der insgesamt 71 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten umfassenden Objekte investiert der BER erstmalig in Sachsen. Die Mehrfamilienhäuser in Leipzig, die zwischen 1920 und 1930 erbaut wurden, sind in den letzten vier Jahren von dem privaten Verkäufer kernsaniert worden und bieten einen hohen Wohn- und Ausstattungsstandard. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen der von einem privaten Verkäufer erworbenen Objekte 6,9 Mio. EUR. Ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten befindet sich derzeit noch in der Kernsanierung und wird voraussichtlich bis Mai 2014 fertiggestellt.

Amersfoort

Dieses Objekt ist die fünfte Akquisition in den Niederlanden und erfolgte am 6.5.2013. Amersfoort ist mit einer Bevölkerung von 148.000 die zweitgrößte Gemeinde der Provinz Utrecht. Das Objekt wurde 1994 in der Romeostraat erbaut und besteht aus 56 Wohnungen. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 8,37 Mio. EUR (Verkehrswert).

Rotterdam

Die am 1.7.2013 erworbenen Objekte sind die sechste und siebente Akquisition in den Niederlanden. Beide Gebäude verfügen über insgesamt 213 Wohneinheiten (124 in Weena und 89 in Lodewijk Pincoffsweg) und eine Gewerbeeinheit. Die Objekte wurden zwischen 1989 (2012 renoviert) und 1995 erbaut. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 29,4 Mio. EUR (Verkehrswert; 11,5 Mio. Lodewijk Pincoffsweg und 17,9 Mio. Weena).

Danica

Die am 21.10.2013 erworbenen drei Objekte in Dänemark verfügen über insgesamt 142 Wohneinheiten (72 in Glostrup, 30 in Hellerup und 40 in Roskilde). Die Objekte wurden zwischen 1991 und 1995 erbaut. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 25,8 Mio. EUR (Verkehrswert: 10,34 Mio. Glostrup, 7,8 Mio. Hellerup und 7,66 Mio. Rosklide).

CBRE Stockpicking

Die achte bis zwölfte Akquisition in den Niederlanden erfolgte am 28.10.2013. Die fünf Gebäude verfügen über insgesamt 199 Wohneinheiten (33 in Den Haag, 30 in Groningen, 61 in Papendrecht, 42 in Tilburg und 33 in Woerden) und eine Gewerbeeinheit (Groningen). Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 29,72 Mio. EUR (Verkehrswert: 5,75 Mio. Woerden, 6,13 Mio. Tilburg und 8,23 Mio. Papendrecht, 5,75 Mio. Groningen und 3,86 Mio. Den Haag).

Bordeaux

Im Januar 2014 wurden das siebente Objekt und die vierte Studentenwohnanlage in Frankreich erworben. Direkt an der Stadtgrenze zu Bordeaux befindet sich das erworbene Projekt für eine Studentenwohnanlage in der Gemeinde Bègles. Nach seiner Fertigstellung in 2015 wird das Objekt drei in sich abgeschlos-

sene Einheiten innerhalb eines Gebäudes vereinen, die Studentenwohnanlage, ein „Bed & Breakfast“ Hotel und diverse Ladengeschäfte im Erdgeschoß. Die Studentenwohnanlage wird über 160 möblierte Apartments mit eigenem Bad und eigener Küche verfügen. Sie verteilen sich über acht Etagen und sind zwischen 21m² und 25m² groß. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 10,24 Mio. EUR (Verkehrswert).

Aachen

Mit dem Erwerb von 221 Einheiten am 20.12.2013 investiert der BERF erstmalig in Aachen und erweitert dadurch seinen Anteil an Studentenwohnanlagen im Portfolio. Das Objekt wurde 1994 errichtet. Alle Apartments sind möbliert und verfügen über eine Pantry-Küche sowie ein Duschbad. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 9,8 Mio. EUR (Verkehrswert).

Dresden

Am 11.4.2014 wurde die erste Studentenwohnanlage in Dresden für den BERF akquiriert, welche im Sommer 2014 fertig gestellt wird. Das Objekt umfasst 144 Apartments als Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Apartments. Alle Einheiten sind jeweils mit Bad und Pantry-Küche ausgestattet. Das Akquisitionsvolumen betrug dabei ca. 12,68 Mio. EUR (Verkehrswert).

Portfolioanalyse

Renditeentwicklung

Das Portfolio erzielte in dem Geschäftsjahr 2013/2014 eine Gesamtrendite auf Objektebene von 5,80 %. Diese Gesamtrendite wird in erster Linie getragen durch eine stabile direkte Rendite von 4,6 % und einer guten Entwicklung der indirekten Rendite von 1,2 %. Angeführt wurde die direkte Rendite von Deutschland mit 4,9 % gefolgt von Frankreich mit 4,8 %. Die Niederlande und Dänemark erreichten Werte von 4,5 % und 4,4 % und Schweden schloss das Geschäftsjahr mit einer Netto Cash Flow Rendite von 3,7 % ab. Norwegen bildet in diesem Geschäftsjahr mit 2,47 % das Schlusslicht.

Oslo

Der außergewöhnlich niedrige Wert des Assets in Oslo in dem zurückliegenden Geschäftsjahr erklärt sich durch den Auszug des Mehrheitsmieters direkt zum Beginn des Geschäftsjahres, wodurch hier über einige Wochen ein hoher Leerstand von bis zu 83 % zu verzeichnen war. Mittlerweile wurde das Objekt mit Ausnahme von sechs Einheiten an einzelne Wohnungsmieter neu vermietet. Bedingt durch die intensive Neuvermietung und die nunmehr reine Wohnnutzung der Apartments verzeichnet das Objekt auch in der Folge insgesamt einen höheren Kostenfaktor, der jedoch in etwa dem Markt entspricht. Auch wenn diese Umstellung gewissermaßen eine Ausnahmesituation darstellte, hat eine weiterführende Analyse des norwegischen Marktes gezeigt, dass ein effizientes und Cash-Flow orientiertes Management von Wohnimmobilien in Norwegen für institutionelle Anleger insbesondere auch aufgrund des hohen Eigentümeranteils von ca. 86 % gegenwärtig nahezu nicht möglich ist. Vor diesem derzeit ungünstigen Hintergrund für institutionelle Anleger wurde im Rahmen der Buy-Hold-Sell-Analyse ein vorübergehender Exit aus dem norwegischen Markt in Erwägung gezogen.

Kostenstruktur Schweden

Die Bewirtschaftungskosten in Schweden bewegen sich nach wie vor auf einem hohen Niveau und sind im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht gestiegen. Dies ist in erster Linie auf den sehr strengen Winter 2012/2013 zurückzuführen, wodurch insbesondere hohe Energie- und Schneebeseitigungskosten zu verzeichnen waren. Dennoch zeigt der auch in diesem Geschäftsjahr durchgeführte Vergleich mit der schwedischen Benchmark (Repab Fakta), dass sich die Bewirtschaftungskosten innerhalb der ortsüblichen Werte bewegen. Eine Ausnahme bilden dabei die Objekte, bei denen bis Ende 2015 noch die für den Eigentümer ungünstigen befristeten Mietverträge mit den jeweiligen Kommunen bestehen und die die zwischenzeitlich überholten Pauschalen für die Energieverbräuche enthalten. Im Hinblick auf die Verhandlungen zur Verlängerung dieser Verträge, die in diesem Jahr beginnen, wird ein Potential zur Verbesserung gesehen. Ziel des Managements in Schweden ist es nach wie vor, geeignete Maßnahmen durchzuführen, um die Verbräuche und damit die Kosten zu senken. Hierin konnten bereits erste Erfolge erzielt werden.

Da der schwedische Markt ein sehr stabiler und sicherer Markt ist, wird das Portfolio aus strategischen Gründen auch weiterhin gehalten. Partiell wird der Verkauf einzelner Objekte zur Verbesserung der Performance dieses Teilportfolios überlegt.

Insgesamt blieben die Renditen im Geschäftsjahr auf Portfolioebene etwas hinter dem Vorjahreswert zurück. Hierbei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, die allerdings im Einklang mit der Fondsstrategie stehen. So wurden planmäßig in den in 2012 erworbenen Assets in Dänemark und in den Niederlanden die technischen Maßnahmen aus der Ankaufs-Due Diligence umgesetzt und darüber hinaus auch eine Vielzahl von Wohnungen in den niederländischen Assets renoviert, um die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig zu sichern und zu verbessern. Insbesondere in den dänischen Standorten Vejlegade und Rantzausgade konnten durch diese Maßnahmen die bis dahin verhältnismäßig hohen Fluktuationsraten gesenkt werden.

Ein weiterer Einfluss entstand durch die Tatsache, dass ein Großteil der Neuakquisitionen des Berichtszeitraumes erst zum Ende des Geschäftsjahres im Fonds aktiviert worden sind und dadurch noch keine volle Performance erreicht werden konnte. Hierzu zählten das Danica – Portfolio mit einem Investmentvolumen von ca. 25,8 Mio. EUR, die Immobilien, die aus dem CBRE Portfolio ausgewählt werden konnten mit einem Gesamtvolumen von ca. 29,7 Mio. EUR und das Investment in Aachen mit ca. 9,8 Mio. EUR.

Darüber hinaus verzeichneten einige Immobilien im Berichtszeitraum einen höheren Leerstand. Insbesondere die Assets in Meerbusch mit zeitweise ca. 15 % – bedingt durch überproportional viele Auszüge nach Mieterhöhung; Kopenhagen Osterbro – hervorgerufen durch eine hohe Fluktuation mit ca. 10 %; Leiden ebenfalls mit bis zu 10 % – aufgrund seinerzeit erst noch sukzessive durchzuführender Renovierungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen; Oslo mit ca. 83 % in der Spitze; und dem saisonalen Sommerleerstand in den französischen Studentenwohnheimen, insbesondere in generell Labège. Dies führte zu einem zeitweisen Anstieg der Leerstandsrate des Fonds über die 5 % Marke hinaus und nahm damit auch Einfluss auf die Gesamtjahresrendite des Fonds. Durch geeignete Maßnahmen konnte jedoch bereits zum Ende des Kalenderjahres 2013 die stichtagsbezogene Gesamt- Leerstandsrate wieder unter die 3 % Grenze zurückgeführt werden.

Ein gewisser Druck auf die direkte Rendite entstand zudem durch die gute Wertentwicklung des Portfolios im Zusammenhang mit der Markt- und Einkommensentwicklung. Immobilien in Erlangen, Hannover, Marburg und Berlin erzielten dabei Wertzuwächse im zweistelligen Bereich.

Im Gegensatz dazu wurden die Immobilien des niederländischen Portfolios durch eine seitens des niederländischen Gesetzgebers Ende 2013 erlassene Vorschrift für den Bereich der regulierten Wohnungen negativ beeinflusst. Auf regulierte Wohnungen wurde durch diese neue Vorschrift eine zusätzliche Steuer erhoben, die zunächst zu einer Abwertung der betreffenden Assets, insbesondere in Rotterdam Walsumsweg, führte. Allerdings wurden neben der erhobenen Steuer den Wohnungseigentümern verbesserte Möglichkeiten für Mieterhöhungen eingeräumt, die sich in Abhängigkeit von dem Einkommen der Mieter und der jeweiligen Inflationsrate zwischen 3,0 % und 6,0 % pro Jahr bewegen können. Damit besteht die Möglichkeit, die realisierten Wertminderungen zukünftig wieder zu egalisieren. Zudem konnte durch die Wertentwicklung im deutschen Portfolio diese Auswirkung wieder ausgeglichen werden, so dass die Wertänderungsrendite auf Fondsebene das Niveau der Vorjahreswerte im Wesentlichen erreichte.

IPD – Benchmark

Die Kennzahlen des Fonds für das Kalenderjahr 2013 fanden auch in diesem Jahr wieder ihre Berücksichtigung in der seitens der Investment Property Databank (IPD) veröffentlichten Benchmark.

Im Vergleich mit der gewichteten internationalen IPD Benchmark zählte das Portfolio im Kalenderjahr 2013 mit einer Gesamtrendite von 6,4 % (IPD-Benchmark 5,6 %) zu den Outperformern. Im Bereich der direkten Rendite erreichte das Portfolio ebenso wie im vergangenen Jahr einen stabilen Wert von 5 %

(IPD-Benchmark: 4,2 %). Aber auch im Bereich der Wertänderungsrendite traf das Portfolio für alle analysierten Assets im vergangenen Kalenderjahr mit 1,4 % die Benchmark (1,4 %) und outperformte bei den Bestandsobjekten diese Benchmark sogar mit 0,9 % (Portfolio 2,0 % – IPD-Benchmark 1,2 %). Damit konnte das Portfolio im Hinblick auf die Wertentwicklung im Vergleich zum Vorjahr aufholen.

Zu den Treibern der Outperformance zählten im vergangenen Jahr in erster Linie die Niederlande, Frankreich und Deutschland. Besonders deutlich hob sich hierbei das niederländische Portfolio hervor. Während der Total Return der niederländischen Assets im Fonds im Kalenderjahr 2013 einen Wert von 6,8 % erreichte, lag die Benchmark lediglich bei 0,2 %.

Die skandinavischen Länder underperformten in dem Bereich der Wertänderungsrendite. Hier blieben die Bewertungsergebnisse des Fonds hinter denen der Benchmark zurück. In Dänemark war dies jedoch ausschließlich auf die IPD–Methodik bei Zukäufen zurückzuführen, 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. Die Bestandsobjekte zählten auch in Dänemark insgesamt zu den Outperformern.

Insgesamt wurde die Investitionsstrategie des Fonds durch die Outperformance bei den Bestandsobjekten in den Niederlanden mit 6,6 %, Frankreich mit 3,6 % und Dänemark mit 0,9 % klar bestätigt.

Die Performance in Norwegen und Schweden bleibt weiterhin hinter den Fondszielen zurück. Im Vergleich zur IPD Benchmark bewegt sich die Netto Cash Flow-Rendite jedoch auf dem Niveau der Benchmark; im Bereich der Wertänderungsrendite zeigt sich dagegen eine deutliche Underperformance mit 5,4 %.

Fazit:
Für das kommende Geschäftsjahr konzentrieren sich die Aktivitäten insbesondere auf eine weitere Stabilisierung und Erhöhung der direkten Rendite, insbesondere durch eine Fortsetzung der Analyse der Kosten- und Leerstandsstruktur bei einigen Objekten in den Niederlanden und der Untersuchung weiterer Maßnahmen zur Senkung des Sommerleerstandes in den französischen Studentenwohnanlagen. Darüber hinaus stehen vor allem die Mieterhöhungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der neuen Liberalisierungsgrenzen bei regulierten Mietwohnungen in den Niederlanden und der möglichen Einführung der Mietpreisbremse in Deutschland im Fokus. Im schwedischen Portfolio werden die Energieeinsparungspotentiale weiter verfolgt. Darüber hinaus wird an der Umsetzung der Verkaufsstrategien aus der Buy-Hold-Sell-Analyse gearbeitet.

Wertsteigernde Maßnahmen

Frankreich – Toulouse Rangueil
In dem Studentenwohnheim in Toulouse Rangueil konnten durch den Ausbau von bislang gemeinschaftlich genutzten Flächen zehn weitere Studentenapartments mit einer Fläche von 339 m² errichtet werden. Diese neu entstandenen Einheiten unterliegen keiner Regulierung und die Mietpreise können damit frei gestaltet werden. Das Objekt generiert dadurch ein jährliches höheres Einkommen von ca. 75 TEUR. Dies entspricht einem Wertzuwachs von 2,5 %.

Frankreich – Toulouse Labège
Ebenso wurde in der zweiten Studentenwohnanlage im Raum Toulouse in Labège das bereits seit Ankauf bestehende Wertschöpfungsprogramm fortgeführt und weitere Apartments in „Studios Americaine“ umgebaut und Neuaufteilungen der Apartments vorgenommen. Dadurch konnte das Objekt im vergangenen Jahr einen Wertzuwachs von 3 % erlangen.

Buy-Hold-Sell Analyse

Die Fortsetzung der Buy-Hold-Sell-Analyse hat gezeigt, dass der BER weiterhin über ein liquides Portfolio verfügt. Insbesondere das deutsche Portfolio weist stille Reserven auf. Dieser Umstand wurde insbesondere durch die weitere positive Entwicklung des deutschen Marktes in den letzten Jahren beeinflusst. Erfahrungsgemäß reflektieren dabei die Bewertungen die durchgeführten Transaktionen auf dem Markt zeitversetzt, wodurch im Verkaufsfall eine zusätzliche Cash Flow Rendite generiert werden kann.

Vor diesem Hintergrund und basierend auf den Analysen der Research Abteilung, wonach für den deutschen Markt zwar weiterhin Wachstumsraten prognostiziert werden, allerdings mit einer beginnenden Verlangsamung des Wachstums ab dem kommenden Jahr zu rechnen ist, hat der Fonds sich das Ziel gesetzt, beginnend mit dem neuen Geschäftsjahr ausgewählte Immobilien des Portfolios (5–10 %) zu verkaufen.

In diesem Zusammenhang wurden erste Beauty Contests für mögliche Vertriebspartner durchgeführt und Vor- und Nachteile der Privatisierung vor dem Hintergrund der Fondsstruktur analysiert.

Darüber hinaus haben die Beobachtungen der Märkte in Norwegen und Schweden gezeigt, dass sich aufgrund der hohen Stabilität hier auch gute Opportunitäten für den Verkauf einzelner Assets anbieten, die damit auch in den Fokus des Verkaufs gerückt sind.

Aufgrund der weiterhin starken Rahmenbedingungen für einen Ankauf auf dem niederländischen und dänischem Grundstücksmarkt gehören diese beiden Ländern weiterhin zu dem Ankaufsmärkten des Fonds ebenso wie Frankreich, wobei hier in erster Linie der Ankauf von Studentenwohnungen favorisiert wird.

Darüber hinaus befinden sich gegenwärtig neue Ankaufsmärkte in Irland, Großbritannien, Polen und Spanien in der Prüfung.

Nachhaltigkeit

Der Bouwfonds European Residential Fund (BERF) ist bereits seit Dezember 2010 der Sustainability-Policy verpflichtet. Darüber hinaus hat die Bouwfonds Investment Management im Dezember 2013 einen Business Plan Corporate Social Responsibility (CSR) verabschiedet und die Aufgabenstellung für das Unternehmen vollständig neu durchdrungen. Die ersten Ergebnisse dieser weiteren Forcierung sind die Einstellung eines Sustainability Mangers und die Einrichtung eines Sustainability Commitees auf Managementebene. Neben der Verbesserung der internen Kommunikation und Einbindung aller Bereiche soll auch die Nachunternehmerkette den Prinzipien der Nachhaltigkeit verpflichtet werden. Im Besonderen soll auch die Arbeit der Verwalter durch Schulungen und vertragliche Verpflichtung nachhaltiger und umweltbewusster werden.

Die Zuarbeit der Verwalter ist auch außerordentlich wichtig für die Datenerfassung der Verbrauchsdaten. Der BERF wird 2014 wieder an der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Umfrage teilnehmen und versuchen, durch enge Zusammenarbeit mit den Verwaltern die Abdeckung der Datenerfassung zu erweitern. Das L.O.G.-Model 2.0 (Location, Object and User; ein von Bouwfonds in Auftrag gegebenes System zur Nachhaltigkeitsprüfung) ist weiter in der Anwendung als Nachhaltigkeitscheck im Ankaufsprozess.

Die Teilnahme an der GRESB Umfrage dient der Ermittlung der Key Performance Indicators (kpi´s) für Energie, Wasser und Müll zur Messung der Nachhaltigkeit des Portfolios und dem Abgleich mit den Benchmarks, die von GRESB ermittelt werden. Im nächsten Schritt soll durch das Setzen von Reduktionszielen und Erreichen von Benchmarks die Wertentwicklung der Immobilien optimiert werden. Während die kpi´s den Verbrauch des gesamten Portfolios erfassen, bewerten Zertifizierungssysteme, wie zum Beispiel Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) oder Nachhaltigkeitschecks wie das L.O.G.-Model 2.0, einzelne Objekte.

Wie bereits berichtet, dient das L.O.G.-Model 2.0, welches von Bouwfonds unter Mitarbeit von Prof. Lützkendorf und CSD-Ingenieuren entwickelt wurde, dem BERF zur Feststellung der Nachhaltigkeitsqualität von einzelnen Immobilien. Dieses Tool wurde von Bouwfonds entwickelt, da es kein entsprechendes Zertifikat auf dem Markt gab. Mittlerweile steht mit BREEAM In-Use ein internationales System zur Verfügung, welches in seiner Anwendung getestet werden soll. Das derzeitige Ranking mit dem L.O.G.-Model 2.0 stellt sich im BERF wie folgt dar:

	Objekt	gesamt	Location	Object	User
1	Karlsruhe, Nancystraße	3,6	3	3,9	3,8
2	Frankfurt, Voltastraße	3,5	3,6	3,2	3,8
3	Kopenhagen, Howitzvej	3,4	3,5	3	3,6
4	Berlin, John-Schehr-Straße	3,2	3,5	2,5	3,6
5	Aachen, Harener Gracht	3,2	3,2	2,9	3,4
6	Stockholm, Järinge	3,1	3,1	2,6	2,4
7	Leipzig-Eustrich, Anhalterviertel	3,1	3,6	2,4	3,2
8	Amersfoort, Romeostraat	3	2,9	2,8	3,2
9	Papendrecht	3	3,5	2,4	3,2
10	Woerden	3	2,9	3	3,1
11	Den Haag, Jaffastraat	3	2,9	3,2	3
12	Tilburg	2,9	2,9	3	2,9
13	Rotterdam, Pincoffsweg	2,8	2,9	2,3	3
14	Mannheim, Augustaanlage	2,7	3,7	1,9	2,4
15	Groningen	2,7	2,9	2,6	2,7
16	Den Haag, Erasmusweg	2,6	2,9	2,1	2,8
17	Erlangen nach Modernisierung	2,6	3	2,7	2,2
18	Toulouse, Labége	2,6	2,9	2,8	3,4
19	Rotterdam, Weena-Tower	2,6	2,9	2,2	2,6
20	Hamburg-Harburg, Am Weinberg (nach Aufstockung)	2,4	2,9	2,3	2
21	Erlangen vor Modernisierung	2,4	3	2,2	2,1
22	Hamburg-Harburg, Am Weinberg (vor Aufstockung)	2,3	2,9	2	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.

Die Nutzung des L.O.G.-Models 2.0 bereitete leider den technischen Dienstleistern in Frankreich und Dänemark Schwierigkeiten, so dass nicht für alle Akquisitionen Bewertungen vorliegen. Unabhängig davon erfolgte aber für die Objekte in Dänemark eine Bewertung im Investmentproposal.

Sämtliche Objekte in Dänemark haben ein positives Mikroklima, besonders das sich in einem alten Park befindliche Objekt in Roskilde. Das Objekt befindet sich in einer kulturell wertvollen Umgebung. Allerdings sind die Objekte in Roskilde und Hellerup reine Altenwohnheime, während im Zuge der Nachhaltigkeit eine Durchmischung der Generationen angestrebt wird. Das Objekt in Soborg überzeugt durch ein hervorragendes Energielabel und eine gute städtebauliche Dichte. Allerdings verfügt es über unbefriedigende Fahrradabstellmöglichkeiten für Kopenhagener Verhältnisse.

In der Gesamteinschätzung haben die baulichen Maßnahmen und die Neuakquisitionen den Nachhaltigkeitsstatus des Portfolios in 2014 nicht nennenswert verändert.

Ausblick

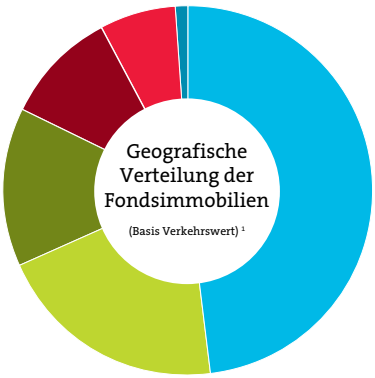
Das Fondsmanagement erwartet für das kommende Geschäftsjahr 2014/2015 eine stabile Gesamtrendite, die sich wie die jährliche Rendite des Fonds seit Auflage zwischen 4,2 % und 5,2 % bewegen wird. Des Weiteren geht das Fondsmanagement von einem kontinuierlichen Anwachsen des Netto-Fondsvolumens von ca. 100 Mio. EUR aus.

Xavier Jongen
(delegierter Portfolio Manager, Bouwfonds European Residential)

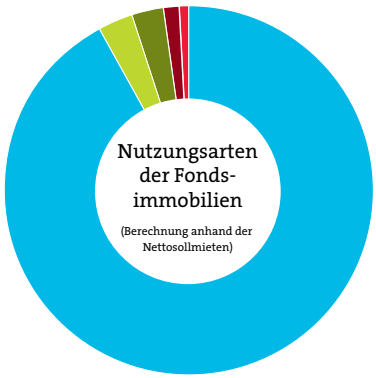
Dr. Andreas Kneip
(Vorstandssprecher Catella Real Estate AG)

Henrik Fillibeck
(Vorstand Catella Real Estate AG)

Bericht der Fondsverwaltung



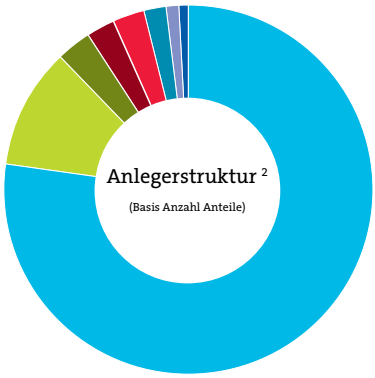
- Deutschland (48,1 %)
- Niederlande (20,4 %)
- Dänemark(13,9 %)
- Frankreich (10,0 %)
- Schweden (6,5 %)
- Norwegen (1,1 %)



- Wohnen (92,2 %)
- Parken (3,0 %)
- Gewerbe (2,7 %)
- Büro (1,5 %)
- Sonstige (0,6 %)

- 0 <= 10 Mio. EUR (36,3 %)
- 10 <= 25 Mio. EUR (42,5 %)
- 25 <= 50 Mio. EUR (21,2 %)

- <= 5 Jahre (18,4 %)
- 5 <= 10 Jahre (17,4 %)
- 10 <= 20 Jahre (20,3 %)
- >= 20 Jahre (43,9 %)



- Kreditinstitute (77,3 %)
- Altersvorsorgeeinrichtungen (10,6 %)
- Sonstige Anlegergruppe (3,0 %)
- Vermögensverwalter inkl. Family Office (2,6 %)
- Dachfonds (2,6 %)
- Vermögende Privatpersonen (1,9 %)
- Versicherungen (1,2 %)
- Unternehmen (0,7 %)

[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

	Kredit-volumen (direkt)	In % des Verkehrs-wertes aller Fonds-immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell-schaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	118.356	16,5	41.135	5,7
NOK	0	0,0	0	0,0
SEK	0	0,0	18.102	2,5
DKK	0	0,0	10.717	1,5
GESAMT	**118.356**	**16,5**	**69.954**	**9,7**

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
NOK	-311	-0,1
SEK	2.370	0,4
DKK	5.174	0,8
GESAMT	**7.233**	**1,1**

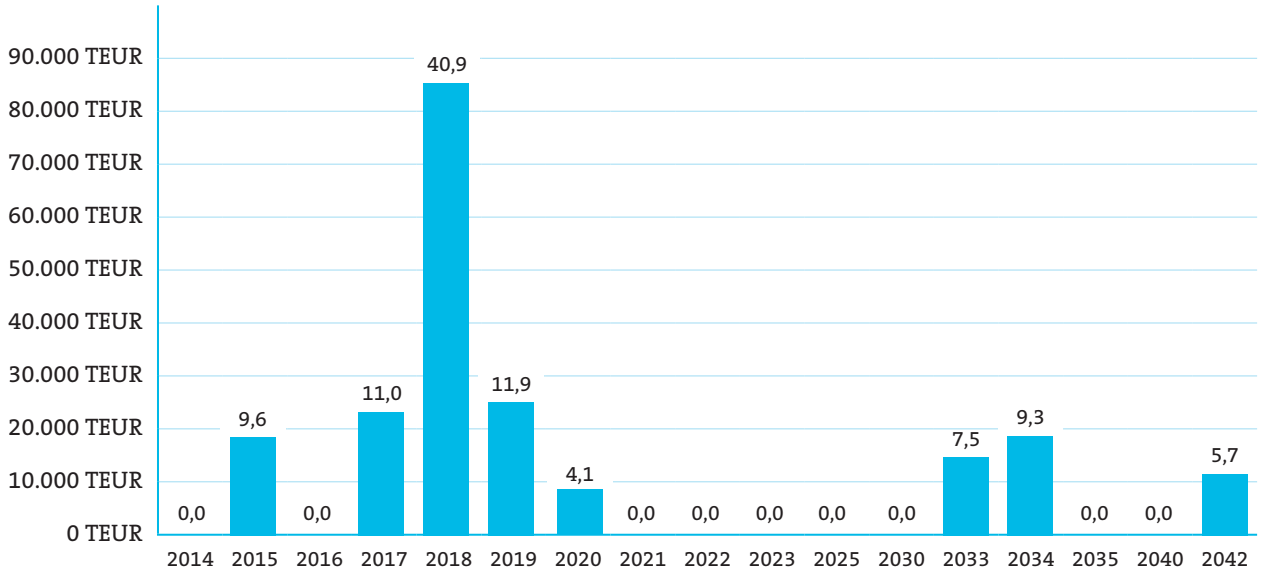
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	9.693	5,1
1 bis 2 Jahre	14.383	7,7
2 bis 5 Jahre	91.766	48,7
5 bis 10 Jahre	40.817	21,7
über 10 Jahre	31.651	16,8
GESAMT	**188.310**	**100,0**

Bericht der Fondsverwaltung

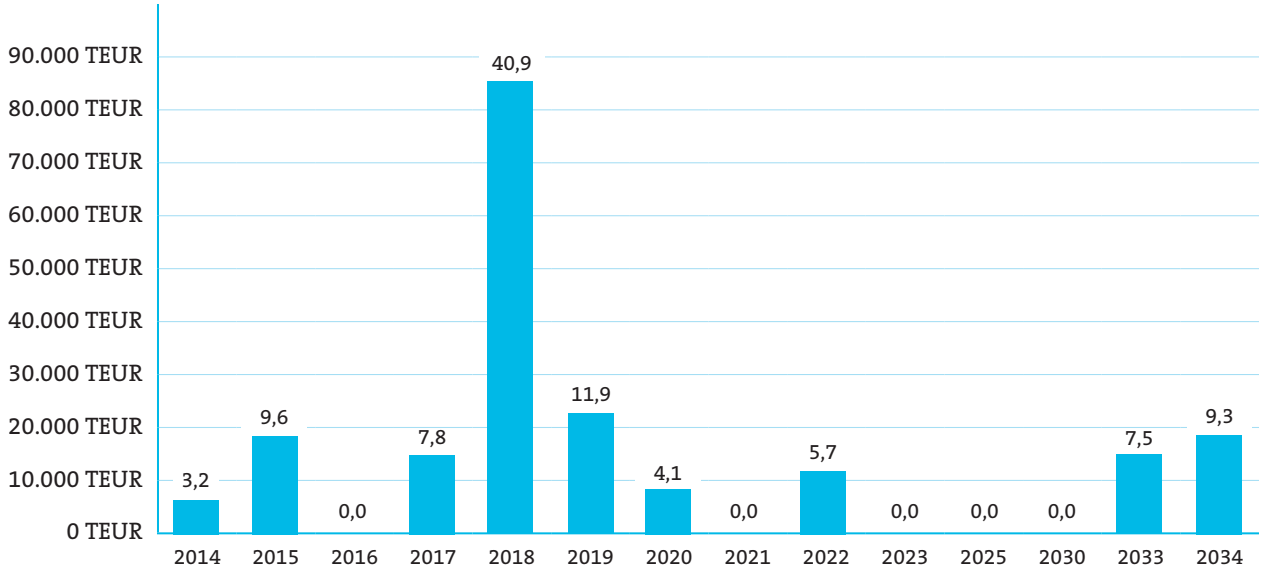
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens[1] (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens[1] (Basis Kalenderjahr)



[1] Kreditvolumen gesamt 188.310 TEUR.

Die Kapitalanlagegesellschaft

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im Juli 2014

Catella Real Estate AG

Dr. A. Kneip	B. Fachtner	H. Fillibeck	J. Werner
Vorstandssprecher	Vorstand	Vorstand	Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Rendite Kennzahlen [1] in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt							
I. Immobilien										
Bruttoertrag [2]	6,3	6,3	4,8	6,3	7,2	6,5	4,6	6,9	6,3	6,3
Bewirtschaftungsaufwand [2]	-1,3	-1,3	-0,8	-1,8	-3,1	-1,6	-2,8	-2,7	-1,9	-1,7
Nettoertrag [2]	5,0	5,0	4,0	4,5	4,1	4,9	1,8	4,2	4,4	4,6
Wertänderungen [2]	2,6	2,6	-0,6	1,0	2,0	-1,3	-11,6	0,0	-0,3	0,9
Ausländische Ertragsteuern [2]	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern [2]	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand [2]	7,6	7,6	3,4	5,1	6,1	3,7	-9,3	4,1	4,1	5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung [3]	10,7	10,7	2,3	5,6	6,1	3,7	-9,3	4,2	4,2	6,4
Währungsänderungen [3]	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	-2,2	-1,7	-0,2	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung [3]	**10,7**	**10,7**	**2,3**	**5,8**	**6,1**	**3,7**	**-11,5**	**2,5**	**4,0**	**6,2**
II. Liquidität [4]	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [5]										5,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										3,9

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR [6])	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt							
Direkt gehaltene Immobilien	270.988	270.988	0	0	0	0	0	0	0	270.988
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	57.754	83.285	65.557	125.208	8.745	48.124	388.672	388.672
Immobilien gesamt	270.988	270.988	57.754	83.285	65.557	125.208	8.745	48.124	388.672	659.661
Liquidität	74.714	74.714	1.353	5.385	2.406	2.354	972	2.255	14.726	89.441
Kreditvolumen	114.830	114.830	41.295	10.724	0	0	0	18.631	70.651	185.481
Fondsvolumen (netto)										587.608

[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 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[5] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[6] Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.4.2013 bis 30.4.2014).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt							
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio[1]	286.720	286.720	57.703	99.956	71.491	146.310	8.139	46.538	430.138	716.858
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	18.494	18.494	2.938	6.220	6.476	9.787	573	3.176	29.169	47.664
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	8.607	8.607	0	1.618	1.690	2.276	0	611	6.194	14.801
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	194	0	0	0	194	194
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	96	96	152	456	170	3.418	1.013	455	5.663	5.759
Sonstige negative Wertänderungen	1.468	1.468	190	377	403	542	0	168	1.681	3.149
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	0	0	0	227	0	-56	-52	0	119	119
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	8.511	8.511	-152	1.162	1.520	-1.142	-1.013	156	532	9.042
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.468	-1.468	-190	-604	-209	-486	52	-168	-1.606	-3.074

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen[2] in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	NO	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt							
Jahresmietertrag Büro	1,2	1,2	0,0	1,1	0,3	0,8	0,0	9,3	1,8	1,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,6	3,6	0,0	0,0	0,7	2,6	8,6	7,5	2,1	2,7
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	90,9	90,9	93,1	97,9	98,3	91,0	91,4	81,5	93,0	92,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,0	4,0	6,9	0,6	0,1	3,7	0,0	1,6	2,3	3,0
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3	0,0	0,4	0,6	1,9	0,0	0,1	0,8	0,6
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,2	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	1,5	1,5	1,6	0,6	8,6	1,9	30,7	0,1	3,4	2,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,5	0,5	0,5	0,2	0,0	1,1	0,0	0,2	0,5	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Vermietungsquote	**98,0**	**98,0**	**97,9**	**99,2**	**91,4**	**96,4**	**69,3**	**99,6**	**95,9**	**96,8**

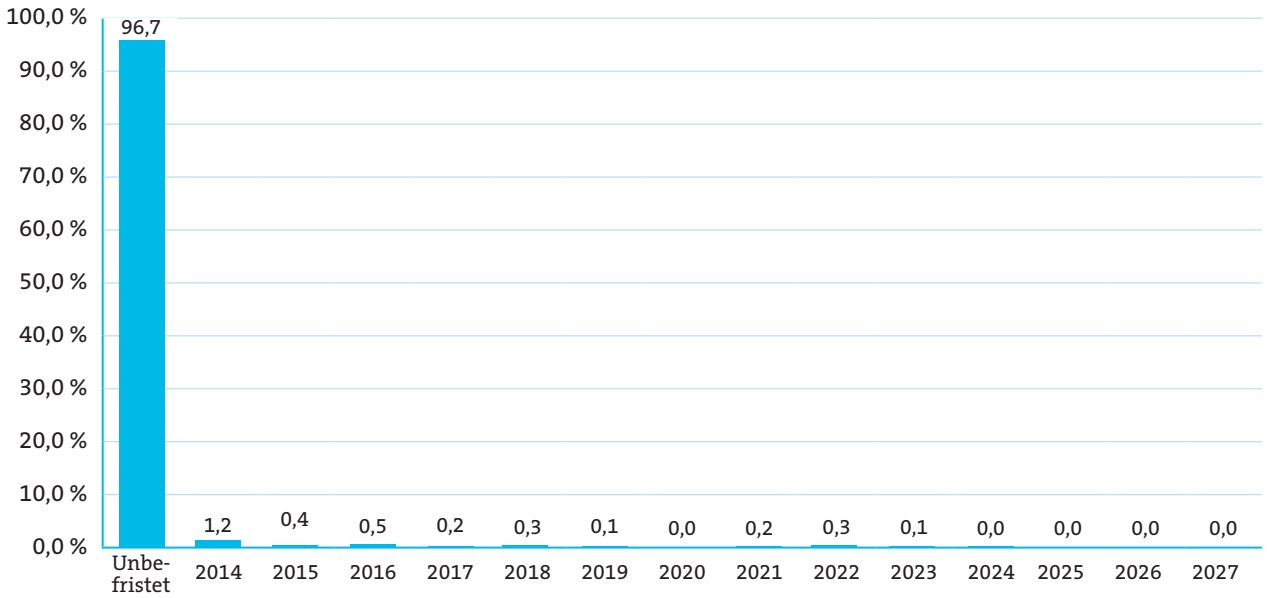
[1] Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;
[2] Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

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 gekennzeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Spalte „unbefristet" aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2014 bis 2027.



Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.4.2014	30.4.2013	30.4.2012	30.4.2011
Immobilien	286.720	252.840	238.844	199.792
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	153.089	116.300	96.771	55.160
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	94.439	86.941	29.878	36.086
Sonstige Vermögensgegenstände	258.365	172.139	123.920	48.294
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-131.912	123.025	122.345	57.053

Fondsvermögen	660.701	505.195	367.068	282.279
Anzahl umlaufende Anteile	58.976.826	45.605.434	33.717.156	26.828.111
Anteilwert (EUR)	11,20	11,08	10,89	10,52
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,35	0,30	0,29	0,32
Tag der Ausschüttung	1.8.2014	1.8.2013	1.8.2012	1.8.2011

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)[1]

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2013/2014	Berichtszeitraum 2012/2013	Berichtszeitraum 2011/2012	Berichtszeitraum 2010/2011
I. Immobilien				
Bruttoertrag[2]	6,3	6,3	6,7	6,7
Bewirtschaftungsaufwand[2]	-1,7	-1,6	-1,9	-1,6
Nettoertrag[2]	4,6	4,7	4,8	5,2
Wertänderungen[2]	0,9	1,6	3,1	-0,4
Ausländische Ertragssteuern[2]	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern[2]	0,0	-0,2	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand[2]	5,5	6,2	7,9	4,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand in Währung[3]	6,4	7,6	9,9	4,9
Gesamtergebnis in Währung[3]	**6,4**	**7,6**	**9,9**	**4,9**
Währungsänderungen[3]	-0,1	-0,2	0,0	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung[3]	**6,2**	**7,4**	**9,9**	**4,8**
II. Liquidität[4]	**0,6**	**0,7**	**1,0**	**1,0**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten[5]	**3,9**	**4,5**	**6,7**	**2,7**

[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 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.4.2013 bis 30.4.2014;
[5] Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		**505.194.912,86**
Ausschüttung für das Vorjahr		**-13.681.630,20**
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		**-1.009.483,80**
Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		**145.963.621,40**
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	146.762.392,52	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-798.771,12	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		**2.126.603,01**
Ordentlicher Nettoertrag		**18.300.057,56**
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**-1.970.537,96**
davon bei Immobilien	-1.183.137,30	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-787.400,66	
Realisierte Gewinne		**397.469,80**
Realisierte Verluste		**-906.612,38**
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		**6.300.521,43**
davon bei Immobilien	8.295.994,15	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.995.472,72	
Währungskursveränderungen		**-13.971,24**
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38.741,87	
bei Liquiditätsanlagen	-52.713,11	
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		**660.700.950,48**

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 Anteilausgaben und -rücknahmen 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. 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 2014

		EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	**Immobilien** (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	213.190.000,00	32,27
	2. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	73.530.000,00	11,13
	Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	**286.720.000,00**	**43,40**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(50.688.684,09)	153.089.345,70	23,17
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(50.688.684,09)	**153.089.345,70**	**23,17**
III.	**Liquiditätsanlagen** (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.323.033,60)	94.438.663,74	14,29
	Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(1.323.033,60)	**94.438.663,74**	**14,29**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	11.137.984,07	
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(79.864.964,63)	226.974.964,63	
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(422.769,89)	2.548.387,70	
	4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		 9.459.610,67 6.506.294,70	
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	(877.497,95)	1.737.562,07	
	Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(81.165.232,47)	**258.364.803,84**	**39,10**
Summe I.–IV. (davon in Fremdwährung)		(133.176.950,16)	**792.612.813,28**	**119,96**

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		118.355.985,77	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.089.635,24	
(davon in Fremdwährung)	(2.544,36)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		10.534.467,08	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.792.400,06	
(davon in Fremdwährung)	(903.906,08)		
Summe der Verbindlichkeiten		**131.772.488,15**	**19,94**
(davon in Fremdwährung)	(906.450,44)		
VI. Rückstellungen		**139.374,65**	**0,02**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe V.–VI.		**131.911.862,80**	**19,96**
(davon in Fremdwährung)	(906.450,44)		
VII. Fondsvermögen		**660.700.950,48**	**100,00**
Anteilwert (EUR)		**11,20**	
Umlaufende Anteile (Stück)		**58.976.826**	

Devisenkurse per 29.4.2014

Dänische Kronen 1 EUR = 7,46478 DKK

Norwegische Krone 1 EUR = 8,29296 NOK

Schwedische Krone 1 EUR = 9,05556 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.
Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.4.2014 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.4.2014 weist der Bouwfonds European Residential das Netto-Fondsvermögen von 660.701 TEUR aus. Bei 58.976.826 Anteilen entspricht dies zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 11,20 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 13.444.792 Anteile ausgegeben und 73.400 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 145.964 TEUR[1] entspricht.

29 direkt gehaltene Objekte und 41 indirekt über 41 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.4.2014 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 286.720 TEUR. Es setzt sich aus 22 Wohnimmobilien und sieben gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Im Geschäftsjahr wurden vier Immobilien – in Karlsruhe, Aachen und Leipzig – erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 41 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, norwegischen, dänischen und luxemburgischen Immobilien-Gesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden im Portfolio des Bouwfonds European Residential Mehrheitsbeteiligungen an 15 Immobilien-Gesellschaften erworben.

Vier Immobilien in Søborg, Roskilde, Glostrup und Hellerup (Dänemark) wurden im Geschäftsjahr durch die neugegründete Personengesellschaften des dänischen Rechts (kommanditselskab) BF BER Denmark 05[2], 07, 09 und 11 K/S erworben. Korrespondierend wurden die Vollhafter der Gesellschaften (anpartsselskab) – BF BER Denmark 08, 10 und 12 ApS gegründet.

Alle dänischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l gehalten.

Die acht neuerworbenen Immobilien in den Niederlanden werden ausschließlich über die Beteiligungen an deutschen Personengesellschaften (GmbH & Co KG) mit der bereits bestehenden BERF Verwaltungs GmbH als Komplementär gehalten, analog der bereits bestehenden Strukturen der niederländischen Investitionen des Fonds.

Im Januar 2014 wurde durch die am 18.7.2013 gegründete Beteiligung BERF France 6 SNC ein Grundstück in Frankreich erworben. Auf diesem Grundstück wird eine neue Immobilie gebaut. Die Anteile an dieser Personengesellschaft werden zu nahezu 100 % durch die luxemburgische Kapitalgesellschaft (Holding) gehalten. Ein Anteil hält die zu 100 % von dem Fonds gehaltene Kapitalgesellschaft BERF Verwaltungs GmbH.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 94.439 TEUR (Stand 30.4.2013: 86.941 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 sind 33.035 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 10.534 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.090 TEUR sowie 20.642 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 11.138 TEUR gegenüber. Bauverpflichtungen bestehen in Höhe von 19.838 TEUR für

[1] Im Zeitraum vom 1.5.2012 bis 30.4.2013 wurden 14.804.656 Anteile ausgegeben und 2.916.378 Anteile zurückgenommen.

[2] Die Personengesellschaft BF BER Denmark 05 K/S wurde am 16.4.2013 gegründet.

die französischen Objekte in Evry 1.629 TEUR, Gex 9.559 TEUR und Bordeaux 8.650 TEUR. Für bereits beurkundete Verträge für Objekte in Dresden und in Leipzig wurden 9.938 TEUR als Liquiditätsbedarf reserviert. Verpflichtungen aus noch zu beurkundenden Verträgen bestehen zum Stichtag nicht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 258.365 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (11.138 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 522 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 10.616 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (226.975 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 2.548 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (1.000 TEUR), die norwegische Immobilien-Gesellschaft (24 TEUR), die schwedischen Immobilien-Gesellschaften (79 TEUR), die deutschen Immobilien-Gesellschaften (1.018 TEUR) und die dänische Immobiliengesellschaft (319 TEUR), sowie aus Bankzinsen (108 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 9.460 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.506 TEUR. Im Berichtsjahr ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.971 TEUR.

Andere Forderungen in Höhe von insgesamt 1.738 TEUR beinhalten vor allem Forderungen aus Devisentermingeschäften (877 TEUR), Forderungen aus Ausschüttungen der BERF II und III GmbH & Co. KG (715 TEUR) und sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung und vorausbezahlten Erbpachtzahlungen (146 TEUR).

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 131.772 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen i. H. v. 118.356 TEUR zur Finanzierung der Objekte in Frankfurt, Hamburg, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Karben, Mannheim, Stuttgart, Meerbusch, Kiel, Hannover, München, Marburg, Düsseldorf, Bonn und Karlsruhe ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.090 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Bonn (389 TEUR), Aachen (277 TEUR), München (100 TEUR) und Karlsruhe (85 TEUR). Es bestehen außerdem geringfügige Verbindlichkeiten aus den Erwerben der Immobilien und Immobiliengesellschaften in Deutschland und Niederlande.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 10.534 TEUR werden mit 10.423 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten, mit 109 TEUR Vorauszahlungen auf Mieten und mit 2 TEUR Mietkautionen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.792 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 904 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 377 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 301 TEUR, Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuer in Höhe von 25 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 185 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 124 TEUR gebildet.

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Rückstellungen in Höhe von 15 TEUR.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung [1,2]

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	17,2 B 47,0 G/H 32,6 W 3,2 K
2		Voltastraße **DE** – 60486 Frankfurt/Main Voltastraße 63-65	W	1,2 G/H 92,0 W 6,8 K
3		Wilstorf **DE** – 21079 Hamburg Hanhoopsfeld 2A-11, Schneverdingerweg 1, 3	W, E	99,4 W 0,6 K
4		Gelieustraße **DE** – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	91,4 W 6,4 K 2,2 A
5		Charlottenburg **DE** – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	G/W	8,6 G/H 88,8 W 2,6 K
6		Karben **DE** – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	92,8 W 6,8 K 0,4 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	95,3 W 4,7 K
9		Hannover-Bemerode **DE** – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100,0 W
10		Hannover-Groß Buchholz **DE** – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	94,6 W 5,4 K

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

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

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

Erwerbsdatum [4]	RND [5]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
03/2008	59	2003 2011	3.375	1.332	1.197	A, F, PA
04/2008	74	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
11/2008	45	1960-1962 1994 2007-2008 (Modernisierung)	24.129	-	16.605	A, F, PA
12/2008	37	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	54	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	67	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	60	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	57	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	64	1998 2011	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	57	1991	1.956	-	2.140	A, G

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;
[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;
[4] Übergang von Nutzen und Lasten;
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung [1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [3] in %
11		Langenhagen **DE** – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	96,1 W 3,9 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	2,5 B 23,9 G/H 69,0 W 4,5 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	0,2 B 96,5 W 3,3 K
16		Josephsburgstr. **DE** – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	G/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	20,1 B 10,2 G/H 63,2 W 6,2 K 0,3 A
18		Erik-Nölting-Str. **DE** – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	23,1 G/H 71,1 W 5,8 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	95,8 W 3,1 K 1,1 A

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

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

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

Erwerbsdatum [4]	RND [5]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
04/2010	48	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	52	1936 1994-1996	3.086	-	2.799	A, F, PA
08/2010	52	1936 1995-1996	8.063	66	5.800	A, F
09/2010	63	1997	1.838	1.221	4.561	F, G, PA
06/2010[6] 09/2010[7]	55[8]	1961/2002 Teil 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011	22.261	-	12.507	A, G, PA, AA
09/2010	49	1983	4.329	660	4.988	A, G, PA
09/2010	37	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.730	4.103	A, F, G, PA
09/2010	76	2010	1.439	329	1.628	A, F, G, PA
01/2011	38[9]	1960/1961/1987 1965/1983, 1994 1977 – 1983/1994/1997 1939/1990, 1980/1996, 2006 1926/1927/1980 1931/1980/1996	33.739	-	25.000	A, G, PA

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;
[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;
[4] Übergang von Nutzen und Lasten;
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;
[6] Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.6.2010;
[7] Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 1.9.2010;
[8] Das Objekt Am Weinberg besteht aus vier Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 51 und 58 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre;
[9] Das Objekt Erlangen besteht aus sechs Bauteilen, deren Nutzungsdauer zwischen 32 und 47 Jahren liegt. Die nach Nutzflächen gewichtete Restnutzungsdauer beträgt 38 Jahre.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung [1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung [3] in %
20		Eppendorfer Weg **DE** – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	94,4 W 5,6 K
21		Osterhausenstraße **DE** – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,1 W 6,7 K 0,2 A
22		Meerbuscher Str. **DE** – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275	W	92,3 W 7,7 K
23		Stuttgart **DE** – 70565 Stuttgart Ernsthaldenstr. 43-49	G/W	5,9 G/H 92,3 W 1,8 K
24		Tempelhofer Str. **DE** – 30853 Langenhagen Tempelhofer Str. 8-18	W	95,3 W 4,7 K
25		Hochstadenring **DE** – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	94,9 W 5,1 K
26		Nancystraße **DE** – 76187 Karlsruhe Nancystraße 22	W	99,5 W 0,5 K
27		Anhalter Str. **DE** – 04129 Leipzig Anhalter Straße 19, 23, 21 (Bauobjekt), Heinickestraße 21, 23, 27; Görlitzerstraße	W	100,0 W
28		Coppistraße **DE** – 04157 Leipzig Coppistraße 63	W	22,9 G/H 77,1 W
29		Haarener Gracht **DE** – 52080 Aachen Haarener Gracht 7, 7A, 7B	W	2,4 G/H 96,5 W 1,1 K

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

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

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

Erwerbsdatum [4]	RND [5]	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
02/2011	73	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	52	1985	5.381	-	8.862	A, F, G, PA
02/2011	51	1984/2005/2010	10.410	-	3.454	A, G
10/2011	68	2011	7.802	871	7.966	A, E, PA
04/2012	61	1995	5.614	-	7.731	A, G, PA
11/2012	79	2013	2.290	-	3.306	F, G, PA
06/2013	69	2013	2.338	-	3.717	A, F, PA
12/2013 (Bauobjekt offen)	50	1930/2000/2009/2012	3.260	-	3.945	A
12/2013	50	1900/2000/2008	380	139	652	-
01/2014	50	1994	4.601	397	4.511	A, G, PA

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet;
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;
[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;
[4] Übergang von Nutzen und Lasten;
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

Teil I: Immobilienverzeichnis

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung [1,2,3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
30		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	-
31		"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
32		Erasmusweg **NL** – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 16.605 TEUR	W, E
33		Ville-la-Grand **FR** – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voirons, Allee des Colibris 8	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W
34		Toulouse **FR** – 31670 Labège 228 avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W
35		Helsinkistraße **DE** – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,85 % Gesellschafterdarlehen: -	W
36		Willy-Brandt-Allee **DE** – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,84 % Gesellschafterdarlehen: -	W
37		-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	-
38		Place du Quebec **FR** – 34000 Montpellier-Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % [8] 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 m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
-	06/2010	-	-	-	-	-	-
95,5 W 4,5 K	06/2010[7]	63	1996	2.980	-	5.008	A, E, PA
96,5 W 3,3 K 0,2 A	06/2010[7]	64	1997	5.687	-	16.350	A, PA
98,0 W 0,5 K 1,5 A	07/2010	76	2010	2.428	-	2.751	A, G, PA
98,9 W 1,1 A	10/2010	36	1990 2001 2003 2013	18.363[9]	-	9.716	A
92,9 W 7,1 K	03/2011	73	2007	11.088	-	11.638	F, PA
93,2 W 6,8 K	03/2011	74	2008	12.239	-	14.506	F, G, PA
-	04/2011	-	-	-	-	-	-
9,2 G/H 86,8 W 4,0 B	04/2011	58	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] Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an den Gesellschaften BERF France 1 SCI, BERF France 2 SCI, BERF France III SCI, BERF France 4 SNC, BERF 05 France SNC und BERF France 06 SNC beteiligt;
[9] Flächenreduzierung durch Auflösung der vorherigen Eigentumsgemeinschaft an der Gemeinschaftsfläche mit notariellem Vertrag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

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
39		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
40		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
41		Studentenwohnhaus Evry **FR** – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 2.750 TEUR	GB
42		Residence Bellevue **FR** – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 13.824 TEUR	W
43		„Les Jardins de Parozet“ **FR** – 01170 Gex Rue de Parozet/ Rue de la Foret de Disse	BERF France 1 SCI [8] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	GB
44		Romeostraat **NL** – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 6.278 TEUR	W
45		Weena **NL** – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 13.425 TEUR	W
46		Pincoffsweg **NL** – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 8.633 TEUR	W
47		Boulevard Jean Jacques Bosc **FR** – 33130 Bordeaux Belges Boulevard Jean Jacques Bosc	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 5.986 TEUR	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[12]/ Umbaujahr	Grundstücks-größe in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
1,9 B 8,6 G/H 81,7 W 7,8 K	03/2012	55	1989 2008	6.110	1.729	21.928	A, F, G, PA
99,2 W 0,8 A	03/2012	51	1989-1991 2005	1.303	-	8.072	F, PA
-	03/2012 (Gesellschaft) 07/2012 (Objekt)	60	2014	746	-	2.089	F, PA
100,0 W	08/2012	39	1992/ 1993	8.749	116	9.874	A, G, K, PA
-	12/2012	80	2015	3.842	-	4.559	A, G, PA
100,0 W	06/2013	61	1994	3.028	-	4.587	A, E, PA
89,2 W 10,8 A	06/2013[9]	56	1989/ 2002/ 2003	689	-	11.787	F, PA
92,7 W 3,0 K 4,3 A	06/2013[10]	62	1995	1.876	300	7.546	F, PA
-	07/2013[11]	70	2015	738	4.437	3.834	-

[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] Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an den Gesellschaften BERF France 1 SCI, BERF France 2 SCI, BERF France III SCI, BERF France 4 SNC, BERF 05 France SNC und BERF France 06 SNC beteiligt;
[9] Die Gesellschaft BERF 06 GmbH & Co. KG wurde am 4.6.2013 gegründet. Das Objekt Weena wurde am 1.7.2013 angekauft;
[10] Die Gesellschaft BERF 07 GmbH & Co. KG wurde am 4.6.2013 gegründet. Das Objekt Pincoffsweg wurde am 1.7.2013 angekauft;
[11] Die Gesellschaft BERF France 06 SNC wurde am 18.7.2013 gegründet. Das Objekt Boulevard Jean Jacques Bosc wurde am 29.1.2014 angekauft und befindet sich derzeit im Bau;
[12] Bei Bauvorhaben Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

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
48		Griffeweg **NL** – 9723 Groningen Griffeweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 3.640 TEUR	
49		Henriette Ronnerstraat **NL** – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 4.165 TEUR	
50		Nova Zemba kade **NL** – 3446 Woerden Nova Zemba kade 1 -33	BERF 10 GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 3.868 TEUR	
51		Zonnedauw **NL** – 3353 Papendrecht Zonnedauw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 5.915 TEUR	
52		Mallemolen **NL** – 2585 Den Haag Mallemolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 2.712 TEUR	

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 m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen[12] in m²	Ausstattungs-merkmale
17,4 B 73,0 W 9,6 K	10/2013[7]	67	2001	1.152	580	2.617	A, E, PA
100,0 W	10/2013[7]	60	1994	1.020	-	3.655	E, PA
91,3 W 8,7 A	10/2013[7]	62	1996	1.487	-	3.197	PA
100,0 W	10/2013[7]	64	1998	3.120	-	6.068	E, PA
96,9 W 3,1 K	10/2013[7]	49	1983	874	-	2.244	A, 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 Gesellschaften BERF 08 GmbH & Co.KG, BERF 09 GmbH & Co.KG, BERF 10 GmbH & Co.KG, BERF 11 GmbH & Co.KG und BERF 12 GmbH & Co.KG wurden im Oktober 2013 gegründet. Übergang von Nutzen und Lasten für die Objekte Griffeweg, Henriette Ronnerstraat, Nova Zemba kade, Zonnedauw und Mallemolen war im November 2013.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

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
53		Pilestredet **NO** – 0168 Oslo Pilestredet 57	BF Pilestredet 57 AS, Trondheim Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 33.300 TNOK	W
54		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
55		-	BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	-
56		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
57		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
58		Orminge 62:1 **SE** – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 11.000 TSEK	W
59		Lännersta 112:14 **SE** – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	W
60		Sicklaön 126:10 **SE** – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	W
61		Skrubbhyveln 4 **SE** – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvägen 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: -	W, E
62		Sicklaön 126:12 **SE** – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 2.500 TSEK	W, E

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 m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
8,6 G/H 91,4 W	12/2009	47	um 1890 2008/2009	575	250	1.282	PA
15,4 G/H 83,0 W 1,5 K 0,1 A	02/2010	53	2006	2.207	-	3.342	F, PA
-	08/2010	-	-	-	-	-	-
29,6 B 15,4 G/H 53,9 W 1,0 K 0,1 A	08/2010	47	1991 1997 2008	4.679	2.657	3.414	F, G, PA
96,7 W 3,3 K	08/2010	53	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA
100,0 W	08/2010	46	2000	2.296	-	1.096	-
99,2 W 0,8 A	08/2010	36	2000	1.936	-	363	-
100,0 W	08/2010	46	2000	1.355	-	560	A
95,1 W 4,9 K	08/2010	51	2005	1.191	-	926	A, G, PA
99,0 W 1,0 K	08/2010	51	2005	1.999	-	1.696	A, 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 BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbhyveln 4.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

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
63		Kaggen 2 **SE** – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W
64		Flykaptenen Säby 3:28 **SE** – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm [7] Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W
65		Alsta Hage Säby 3:27 **SE** –17738 Järfälla Alstavägen 17-21	BFBER Sweden 08 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 18.000 TSEK	W
66		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: -	-
67		Vejlegade **DK** – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK	W
68		Howitzvej **DK** – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK	W
69		Rantzausgade **DK** – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: 29.450 TDKK	W
70		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [8] Gesellschafterdarlehen: -	-
71		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

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 m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
33,3 B 16,9 G/H 49,8 W	04/2011	42	2006	2.085	-	519	A
98,3 W 1,7 K	04/2011	44	2008	5.293	-	1.512	A
95,9 W 4,0 K 0,1 A	04/2011	46	2010	4.620	-	1.212	A
-	12/2011	-	-	-	-	-	-
100,0 W	12/2011[9]	54	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.394	F, PA
96,0 W 4,0 K	12/2011[9]	66	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
11,0 B 89,0 W	06/2012[9]	48	1904 2007-2009	1.420	262	2.633	F
-	08/2012	-	-	-	-	-	-
99,6 W 0,4 A	03/2013[10]	69	2013	6.293	-	9.281	F, 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 BFBER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykaptenen Säby 3:28;
[8] Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S , BF BER Denmark 12 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;
[9] 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;
[10] Die Gesellschaft BF BER Denmark 03 K/S wurde bereits im August 2012 gegründet. Das Objekt Valby wurde im März 2013 erworben.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

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
72		-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] Gesellschafterdarlehen: -	-
73		Gyngemose Parkvej **DK** – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] Gesellschafterdarlehen: 79.590 TDKK	W
74		Dr. Margrethes Vej **DK** – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] Gesellschafterdarlehen: 40.422 TDKK	W
75		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] Gesellschafterdarlehen: -	-
76		Omebjergvej **DK** – 2600 Glostrup Omebjergvej 3 A-N	BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschafterdarlehen: 53.998 TDKK	W
77		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] Gesellschafterdarlehen: -	-
78		Sankt Peders Vej **DK** – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] Gesellschafterdarlehen: 40.499 TDKK	W
79		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % [7] 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 m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
-	04/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	04/2013[8]	68	2012	1.088	-	5.446	F, PA
97,9 W 2,1 A	10/2013[9]	51	1995	9.871	223	3.080	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	49	1991	10.662	-	5.420	-
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
95,7 W 4,3 A	10/2013	49	1992	2.571	165	2.414	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-

[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 Sachverständigengutachten in Jahren;
[7] Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S , BF BER Denmark 12 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;
[8] Die Gesellschaft BF BER Denmark 05 K/S wurde bereits im April 2013 gegründet. Das Objekt Gyngemose Parkvej wurde im Mai 2013 erworben;
[9] Die Gesellschaft BF BER Denmark 07 K/S wurde bereits im Oktober 2013 gegründet. Das Objekt Dr. Margrethes Vej wurde im Februar 2014 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	1,0	-	-
2	Voltastraße **DE** – 60486 Frankfurt/Main	4,3	-	-
3	Wilstorf **DE** – 21079 Hamburg	2,9	-	-
4	Gelieustraße **DE** – 12203 Berlin	5,3	-	-
5	Charlottenburg **DE** – 10587 Berlin	0,8	-	-
6	Karben **DE** – 61184 Karben	2,9	-	-
7	Hannover-Stöcken **DE** – 30419 Hannover-Stöcken	1,6	-	-
8	Laatzen-Mitte **DE** – 30880 Laatzen-Mitte	2,1	-	-
9	Hannover-Bemerode **DE** – 30539 Hannover-Bemerode	0,0	-	-
10	Hannover-Groß Buchholz **DE** – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2,1	-	-
11	Langenhagen **DE** – 30853 Langenhagen	0,2	-	-
12	Frankfurter Straße **DE** – 35037 Marburg	0,3	-	-
13	Rudolf-Breitscheid-Straße **DE** – 35037 Marburg	4,6	-	-
14	John-Schehr-Straße **DE** – 10407 Berlin	0,9	-	-

Nettosollmiete annualisiert[3] in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
301,2	8,4	284,0	3.800,0	64,7
1.491,1	5,7	1.494,3	27.270,0	47,8[8]
1.295,4	6,9	1.301,7	20.130,0	46,1[8]
1.117,1	7,6	1.103,9	16.050,0	58,6
540,8	7,4	552,5	8.870,0	31,9
802,6	7,1	794,2	11.760,0	57,9
297,3	7,1	297,1	4.690,0	31,1
460,5	7,6	450,9	6.680,0	33,4
101,5	7,3	101,5	1.540,0	31,8
169,4	7,3	168,1	2.440,0	55,1
290,4	7,7	290,5	4.200,0	33,1
304,6	9,5	305,2	4.190,0	30,7
537,0	9,1	538,2	6.280,0	37,1
654,0	6,8	652,8	10.860,0	44,7

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete;
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;
[3] Werte per 30.4.2014, 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;
[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	1,2	-	-
17	Augustaanlage **DE** – 68165 Mannheim-Oststadt	2,8	-	-
18	Erik-Nölting-Straße **DE** – 40227 Düsseldorf	3,2	-	-
19	Erlangen **DE** – 91052 / 91056 / 91058 Erlangen	0,3	-	-
20	Eppendorfer Weg **DE** – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,0	-	-
21	Osterhausenstraße **DE** – 90459 Nürnberg	0,3	-	-
22	Meerbuscher Straße **DE** – 40670 Meerbusch	9,3	-	-
23	Stuttgart **DE** – 70565 Stuttgart	0,0	-	-
24	Tempelhofer Straße **DE** – 30853 Langenhagen	0,9	-	-
25	Hochstadenring **DE** – 53119 Bonn	1,1	-	-
26	Nancystraße **DE** – 76187 Karlsruhe	1,3	-	-
27	Anhalter Straße **DE** – 04129 Leipzig	2,2	-	-
28	Coppistraße **DE** – 04157 Leipzig	0,0	-	-
29	Haarener Gracht **DE** – 52080 Aachen	3,8	-	-

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 %
941,5	7,8	1.075,4	12.270,0	31,5
690,8	5,6	690,0	13.050,0	56,2
581,2	6,9	583,5	8.700,0	57,8
277,6	5,5	276,2	5.060,0	34,7
1.832,6	7,3	1.826,2	27.830,0	40,2
315,7	5,0	315,0	6.060,0	48,4
791,4	6,6	790,2	12.360,0	45,3
327,0	6,8	327,3	4.850,0	46,8
1.559,4	6,6	1.565,3	24.560,0	46,4
614,8	6,3	614,4	9.370,0	-
419,7	5,0	419,0	7.810,0	41,9
606,3	5,5	647,6	10.870,0	41,6
127,8	2,5	311,6	4.600,0	-
25,6	2,5	61,4	970,0	-
211,8	2,0	656,6	9.600,0	-

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete;
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;
[3] Werte per 30.4.2014, 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
30	"The Hague" **NL** – 2525 Den Haag	3,1	-	-
31	Erasmusweg **NL** – 2542 Den Haag	5,9	-	-
32	Ville-la-Grand **FR** – 74100 Ville-la-Grand	0,0	-	-
33	Toulouse **FR** – 31670 Labège	13,1	-	-
34	Helsinkistraße **DE** – 81829 München	1,4	-	-
35	Willy-Brandt-Allee **DE** – 81829 München	2,6	-	-
36	Place du Quebec **FR** – 34000 Montpellier-Antigone	0,0	-	-
37	Rotterdam **NL** – 3011 Rotterdam	3,7	-	-
38	Leiden **NL** – 2331 Leiden	4,4	-	-
39	Studentenwohnhaus Evry **FR** – 91000 Evry	-	-	-
40	Residence Bellevue **FR** – 31400 Toulouse	7,3	-	-
41	„Les Jardins de Parozet" **FR** – 01170 Gex	-	-	-
42	Romeostraat **NL** – 3816 Amersfort	3,7	-	-
43	Weena **NL** – 3013 Rotterdam	0,6	-	-
44	Pincoffsweg **NL** – 3071 Rotterdam	2,9	-	-

Nettosollmiete annualisiert[3] in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
454,7	7,1	458,1	6.380,0	-
1.556,4	7,2	1.540,5	21.600,0	-
472,5	4,9	477,3	9.700,0	-
2.331,3	12,0	2.160,9	18.600,0	-
1.285,1	5,2	1.256,9	24.699,0[8]	71,6[8]
1.600,5	4,8	1.681,5	33.004,3[8]	71,1[8]
363,0	6,0	366,9	6.010,0	-
2.445,8	6,8	2.451,8	35.800,0	-
899,7	5,9	893,4	15.140,0	-
-	-	652,7	6.020,1	-
2.001,9	8,4	1.969,8	23.800,0	-
-	-	847,9	5.941,1	-
499,7	5,8	564,7	8.680,0	-
981,5	5,4	1.163,5	18.080,0	-
657,8	6,0	792,4	10.970,0	-

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;
[3] Werte per 30.4.2014, 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 werden anteilig nach der Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

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
45	Boulevard Jean Jacques Bosc **FR** – 33130 Bordeaux Belges	-	-	-
46	Griffeweg **NL** – 9723 Groningen	2,9		
47	Henriette Ronnerstraat **NL** – 176 Tilburg	4,3		
48	Nova Zemba kade **NL** – 3446 Woerden	0,0		
49	Zonnedauw **NL** – 3353 Papendrecht	1,6		
50	Mallemolen **NL** – 2585 Den Haag	0,6		

Nettosollmiete annualisiert[3] in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
-	-	946,7	1.419,8	-
125,6	2,2	371,5	5.620,0	-
127,6	2,1	393,2	6.180,0	-
132,0	2,3	361,8	5.730,0	-
186,1	2,2	558,4	8.350,0	-
79,1	2,1	237,8	3.780,0	-

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;
[3] Werte per 30.4.2014, 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
51	Pilestredet **NO** – 0168 Oslo	30,7	-	-
52	Järinge 2 **SE** – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	0,5	-	-
53	Rickeby 1:40 **SE** – 186 31 Vallentuna	0,5	-	-
54	Orminge 60:2 **SE** – 132 34 Saltsjö-Boo	2,0	-	-
55	Orminge 62:1 **SE** – 132 34 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
56	Lännersta 112:14 **SE** – 132 45 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
57	Sicklaön 126:10 **SE** – 131 37 Nacka	0,0	-	-
58	Skrubbhyveln 4 **SE** – 122 45 Stockholm-Enskede	0,4	-	-
59	Sicklaön 126:12 **SE** – 131 37 Nacka	0,1	-	-

Nettosollmiete annualisiert[3] in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
578,3	7,1	572,7	8.139,4	-
557,0	7,5	550,1	7.384,4	50,4
917,7	9,8	877,4	9.342,3	50,2
365,6	5,6	364,9	6.497,7	45,0
205,3	6,3	199,7	3.262,1	48,7
66,5	8,1	63,7	816,1	48,7
109,3	7,9	102,1	1.390,3	48,7
155,9	5,9	155,4	2.642,6	48,7
325,0	5,7	324,4	5.709,2	49,3

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;
[3] Werte per 30.4.2014, 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
60	Kaggen 2 **SE** – 18764 Täby	0,0	-	-
61	Flykaptenen Säby 3:28 **SE** – 17738 Järfälla	0,0	-	-
62	Alsta Hage Säby 3:27 **SE** – 17738 Järfälla	0,0	-	-
63	Vejlegade **DK** – 2100 Kopenhagen	4,5	-	-
64	Howitzvej **DK** – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	1,2	-	-
65	Rantzausgade **DK** – 2000 Kopenhagen	0,0	-	-
66	Valby **DK** – 2500 Valby	0,0	-	-
67	Gyngemose Parkvej **DK** – 2860 Soborg	0,4	-	-
68	Dr. Margrethes Vej **DK** – 4000 Roskilde	0,0	-	-
69	Omebjergvej **DK** –2600 Glostrup	1,8	-	-
70	Sankt Peders Vej **DK** – 2900 Hellerup	0,6	-	-

Nettosollmiete annualisiert[3] in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
87,5	4,8	87,5	1.816,6	-
244,5	6,0	243,7	4.103,6	-
207,6	5,8	206,9	3.573,5	-
517,1	6,1	517,2	8.520,0	47,2
794,2	5,8	802,5	13.677,6	49,0
510,4	6,3	512,6	8.130,2	-
1.738,6	6,3	1.721,5	27.690,0	-
910,0	5,9	959,0	15.459,3	-
127,3	1,6	498,5	7.877,0	-
401,0	3,7	752,8	10.800,1	-
253,5	3,2	456,0	7.802,0	-

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete;
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt;
[3] Werte per 30.4.2014, 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 Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Berichtszeit-raum 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	17.729,5	1.085,8	642,4	443,4	6,1	-	-	-
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	161,2	75
13	Rudolf-Breitscheid-Str. **DE** – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	294,2	75
14	John-Schehr-Str. **DE** – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	107,9	683,1	76
15	Am Weinberg **DE** – 21079 Hamburg-Harburg	11.060,3	1.012,5[1]	630,7	381,8	9,2	29,3	185,5	76
16	Josephsburgstr. **DE** – 81673 München	11.500,0	798,0	402,5	395,5	6,9	79,9	506,1	76

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Berichtszeit-raum abge-schriebene ANK in TEUR	Zur Ab schreibung ver-bleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
17	Augustaanlage **DE** – 68165 Mann-heim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	398,0	76
18	Erick-Nölting-Str. **DE** – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	254,8	76
19	Erlangen **DE** – 91052/91056/ 91058 Erlangen	23.213,4	1.996,4	752,5	1.243,9	8,6	199,6	1.330,8	80
20	Eppendorfer Weg **DE** – 20259 Ham-burg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,5	408,7	81
21	Osterhausenstr. **DE** – 90459 Nürnberg	11.300,0	711,7	395,5	316,2	6,3	71,0	479,4	81
22	Meerbuscher Str. **DE** – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	192,3	81
23	Ernsthaldenstr. **DE** – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.274,8	776,9	497,9	5,7	127,5	945,4	89
24	Tempelhofer Str. **DE** – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	8,0	72,2	571,7	95
25	Hochstadenring **DE** – 53119 Bonn	7.635,0	805,1	381,8	423,3	10,5	80,0	684,3	102
26	Nancystraße **DE** – 76187 Karlsruhe	9.974,3[2]	1.060,3	516,2	544,1	10,6	97,2	936,1	109
27	Anhalter Straße **DE** – 04129 Leipzig	4.626,2	454,8	161,9	292,9	9,8	18,9	435,8	115
28	Coppistraße **DE** – 04157 Leipzig	918,8	98,3	32,2	66,1	10,7	4,1	94,2	115
29	Haarener Gracht **DE** – 52080 Aachen	9.500,0	901,0	475,0	426,0	9,5	30,0	871,0	116

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;

[2] Angabe des Nettokaufpreises ohne Berücksichtigung des Inventars in Höhe von 349,8 TEUR.

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Geschäfts-jahr abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab schreibung ver-bleibende ANK in TEUR
30	-	-	-	-	-	-	-	-
31	"The Hague" **NL** – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	27,8	206,4
32	Erasmusweg **NL** – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	68,5	525,2
33	Ville-la-Grand [1] **FR** – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-
34	Toulouse [1] **FR** – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	98,3	631,1
35	Helsinkistraße **DE** – 81829 München	24.271,8 [2]	-	-	-	-	-	-
36	Willy-Brandt-Allee **DE** – 81829 München	32.025,9 [2]	-	-	-	-	-	-
37	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Place du Quebec [1] **FR** – 34000 Montpellier-Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	40,8	282,5
39	Rotterdam **NL** – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	767,7	299,2	2,9	109,8	836,7
40	Leiden **NL** – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	40,3	306,9
41	Studentenwohn-haus [1] Evry **FR** – 91000 Evry	6.020,1	40,0	-	40,0	0,7	4,0	32,7
42	Residence Bellevue [1] **FR** – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	147,3	1.213,2
43	„Les Jardins de Parozet" [1] **FR** – 01770 Gex	5.941,1	51,6	-	51,6	0,9	5,2	44,5

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Geschäfts-jahr abgeschrie-bene ANK In TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	BERF Verwal-tungs GmbH	28,0	3,2	-	3,2	11,3	0,3	2,1	74
90	BERF1 GmbH & Co. KG	1.711,5	99,6	-	99,6	5,8	10,0	74,5	90
92	BERF1 GmbH & Co. KG	5.830,0	332,1	-	332,1	5,7	33,2	254,6	92
-	BERF France 1 SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
77	BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	28,0	182,0	77
-	BERF II GmbH & Co KG	6.240,7	812,5	-	812,5	13,0	80,8	552,3	82
-	BERF III GmbH & Co KG	8.152,9	1.096,8	-	1.096,8	13,5	109,1	745,3	82
-	BERF Lux I S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
83	BERF France III SCI	6.385,0	95,7	-	95,7	1,5	9,6	66,2	83
95	BERF 4 GmbH & Co. KG	13.685,0	821,0	-	821,0	6,0	89,0	637,5	95
95	BERF 4 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-
98	BERF France 4 SNC	2.414,3	111,0	-	111,0	4,6	10,3	95,5	98
99	BERF 05 France SNC	9.046,0	366,1	-	366,1	4,0	36,6	302,0	99
103	BERF France 1 SCI	6.098,7	138,7	-	138,7	2,3	9,9	125,1	103

[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 über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH vom Fonds gehalten werden;

[2] Die Angaben werden anteilig nach Höhe der Beteiligungsquote errechnet.

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Geschäfts-jahr abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab schreibung ver-bleibende ANK in TEUR
44	Romeostraat **NL** – 3816 Amersfoort	8.100,0	350,0	162,0	188,0	4,3	32,1	317,9
45	Weena **NL** – 3013 Rotterdam	17.414,0	660,0	348,3	311,7	3,8	55,5	604,5
46	Pincoffsweg **NL** – 3071 Rotterdam	11.287,5	460,0	225,8	234,2	4,1	38,7	421,3
47	Boulevard Jean Jacques Bosc **FR** – 33130 Bordeaux-Belges[1]	1.419,8	282,0	-	282,0	19,9	11,7	270,2
48	Griffeweg **NL** – 9723 Groningen	5.165,0	252,0	132,8	119,2	4,9	12,6	239,4
49	Henriette Ronnerstraat **NL** – 176 Tilburg	5.950,0	274,0	119,0	155,0	4,6	13,7	260,3
50	Nova Zemba kade **NL** – 3446 Woerden	5.525,0	262,0	110,5	151,5	4,7	13,1	248,9
51	Zonnedauw **NL** – 3353 Papendrecht	8.435,0	341,6	168,7	172,9	4,0	17,1	324,5
52	Mallemolen **NL** – 2585 Den Haag	3.875,0	217,0	77,5	139,5	5,6	10,5	206,5

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
109	BERF 05 GmbH & Co. KG	2.320,2	147,2	-	147,2	6,3	13,5	133,7	109
110	BERF 06 GmbH & Co. KG	4.935,9	286,4	-	286,4	5,8	23,9	262,5	110
110	BERF 07 GmbH & Co. KG	3.306,1	190,6	-	190,6	5,8	15,9	174,7	110
113	BERF France 06 SCI	4.015,4	65,4	-	65,4	1,6	1,7	63,6	113
114	BERF 08 GmbH & Co. KG	1.911,7	98,2		98,2	5,1	4,9	93,3	114
114	BERF 09 GmbH & Co. KG	2.163,4	103,9		103,9	4,8	5,2	98,7	114
114	BERF 10 GmbH & Co. KG	2.017,7	98,2		98,2	4,9	4,9	93,3	114
114	BERF 11 GmbH & Co. KG	3.014,3	136,8		136,8	4,5	6,8	130,0	114
114	BERF 12 GmbH & Co. KG	1.447,6	68,1		68,1	4,7	3,4	64,7	114

[1] Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Geschäfts-jahr abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab schreibung ver-bleibende ANK in TEUR
53	Pilestredet **NO** – 0168 Oslo	8.779,4	491,2	240,2	251,0	5,6	-	-
54	Järinge 2 **SE** – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	6.274,7	-	-	-	-	-	-
55	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Rickeby 1:40 **SE** – 186 31 Vallentuna	8.823,2	-	-	-	-	-	-
57	Orminge 60:2 **SE** – 132 34 Saltsjö-Boo	5.306,0	-	-	-	-	-	-
58	Orminge 62:1 **SE** – 132 34 Saltsjö-Boo	3.205,7	62,0	62,0	-	1,9	6,3	38,3
59	Lännersta 112:14 **SE** – 132 45 Saltsjö-Boo	834,1	16,1	16,1	-	1,9	1,6	10,1
60	Sicklaön 126:10 **SE** – 131 37 Nacka	1.577,7	30,5	30,5	-	1,9	3,1	19,1
61	Skrubbhyveln 4 **SE** – 122 45 Stockholm-Enskede	2.281,2	44,2	44,2	-	1,9	4,5	27,6
62	Sicklaön 126:12 **SE** – 131 37 Nacka	4.813,6	-	-	-	-	-	-
63	Kaggen 2 **SE** – 18764 Täby	1.834,8	-	-	-	-	-	-
64	Flykaptenen Säby 3:28 **SE** – 17738 Järfälla	4.206,6	-	-	-	-	-	-
65	Alsta Hage Säby 3:27 **SE** –17738 Järfälla	4.027,6	-	-	-	-	-	-

Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Geschäfts-jahr abgeschrie-bene ANK In TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
-	BF Pilestredet 57 AS	5.841,8	178,2	-	178,2	3,1	-	-	-
-	BF BER Swe-den 01 AB	1.763,0	341,0	-	341,0	19,3	-	-	-
-	BFBER Swe-den 02 AB	16,4	-	-	-	-	-	-	-
-	KB BFBER Sweden 06	2.166,5	369,2	-	369,2	17,0	37,0	231,2	75
-	BFBER Swe-den 03 AB	1.186,5	221,9	-	221,9	18,7	22,2	138,9	75
75	BFBER Swe-den 04 AB [1]	3.249,8	340,8	-	340,8	10,5	34,1	213,3	75
75	BFBER Swe-den 04 AB [1]	-	-	-	-	-	-	-	-
75	BFBER Swe-den 04 AB [1]	-	-	-	-	-	-	-	-
75	BFBER Swe-den 04 AB [1]	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BFBER Swe-den 05 AB	1.920,0	202,8	-	202,8	10,6	20,3	127,0	75
-	BFBER Swe-den 07 AB [2]	3.353,3	237,7	-	237,7	7,1	23,8	164,5	83
-	BFBER Swe-den 07 AB [2]	-	-	-	-	-	-	-	-
-	BFBER Swe-den 08 AB	2.029,7	154,3	-	154,3	7,6	15,4	106,6	83

[1] Die Gesellschaft BFBER Sweden 04 AB hält vier Immobilien: Orminge 62:1, Lännersta 112:14, Sicklaön 126:10 und Skrubbhyveln 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 in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf-preises in %	Im Geschäfts-jahr abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab schreibung ver-bleibende ANK in TEUR
66	-	-	-	-	-	-	-	-
67	Vejlegade **DK** – 2100 Kopenhagen	8.387,5	325,8	50,3	275,5	3,9	34,9	247,6
68	Howitzvej **DK** – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	13.318,9	348,8	79,9	268,9	2,6	37,4	253,0
69	Rantzausgade **DK** – 2000 Kopenhagen	7.778,9	237,9	122,6	115,3	3,1	25,5	180,6
70	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Valby **DK** – 2500 Valby	28.178,3	709,6	137,4	572,2	2,5	73,1	624,1
72	-	-	-	-	-	-	-	-
73	Gyngemose Parkvej **DK** – 2860 Soborg	15.001,9	378,5	90,0	288,5	2,5	30,1	348,4
74	Dr. Margrethes Vej **DK** – 4000 Roskilde	7.880,3	249,2	118,2	131,0	3,2	6,2	243,0
75	-	-	-	-	-	-	-	-
76	Omebjergvej **DK** – 2600 Glostrup	10.188,5	329,9	61,1	268,8	3,2	17,6	312,5
77	-	-	-	-	-	-	-	-
78	Sankt Peders Vej **DK** – 2900 Hellerup	7.611,2	243,1	45,3	197,8	3,2	14,2	229,0
79	-	-	-	-	-	-	-	-

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 BER Den-mark 02 ApS[1]	10,8	-	-	-	-	-	-	-
91	BF BER Denmark 01 K/S[1, 2]	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	36,2	267,1	91
91	BF BER Denmark 01 K/S[1, 2]	-	-	-	-	-	-	-	-
97	BF BER Denmark 01 K/S[1, 2]	-	131,8	-	131,8	-	12,9	104,3	97
-	BF BER Den-mark 04 ApS[1]	-	-	-	-	-	-	-	-
106	BF BER Den-mark 03 K/S[1]	-	439,5	-	439,5	-	44,0	388,2	106
-	BF BER Den-mark 06 ApS[1]	-	-	-	-	-	-	-	-
108	BF BER Den-mark 05 K/S[1]	4.897,5	241,0	-	241,0	4,9	24,4	216,7	108
113	BF BER Den-mark 07 K/S[1]	2.837,2	124,9	-	124,9	4,4	3,1	121,8	113
-	BF BER Den-mark 08 ApS[1]	-	-	-	-	-	-	-	-
113	BF BER Den-mark 09 K/S[1]	3.384,3	166,5	-	166,5	4,9	9,7	156,8	113
-	BF BER Den-mark 10 ApS[1]	10,7	-	-	-	-	-	-	-
113	BF BER Den-mark 11 K/S[1]	2.606,1	125,7	-	125,7	4,8	7,3	118,4	113
-	BF BER Den-mark 12 ApS[1]	10,7	-	-	-	-	-	-	-

[1] Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S , BF BER Denmark 12 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.;

[2] Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzausgade.

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	Nancystraße 22 **DE** – 76187 Karlsruhe	Mietwohn-grundstück	06/2013
Deutschland	Anhalter Straße 19, 23, 21 (Bauobjekt), Heinickestraße 21, 23, 27; Görlitzerstraße **DE** – 04129 Leipzig	Mietwohn-grundstück	12/2013
Deutschland	Coppistraße 63 **DE** – 04157 Leipzig	Mietwohn-grundstück	12/2013
Deutschland	Haarener Gracht 7, 7A, 7B **DE** – 52080 Aachen	Mietwohn-grundstück	01/2014

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	BERF 05 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	06/2013
Deutschland	BERF 06 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	06/2013
Deutschland	BERF 07 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	06/2013
Frankreich	BERF France 6 SNC[1]	Paris	100,00 %[1]	07/2013
Deutschland	BERF 08 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	10/2013
Deutschland	BERF 09 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	10/2013
Deutschland	BERF 10 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	10/2013
Deutschland	BERF 11 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	10/2013
Deutschland	BERF 12 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 %	10/2013

[1] Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an der Gesellschaft BERF France 06 SNC beteiligt.

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 07 K/S	Kopenhagen	100,00 %	10/2013
Dänemark	BF BER Denmark 08 ApS[2]	Kopenhagen	100,00 %	10/2013
Dänemark	BF BER Denmark 09 K/S[1]	Kopenhagen	100,00 %	10/2013
Dänemark	BF BER Denmark 10 ApS[2]	Kopenhagen	100,00 %	10/2013
Dänemark	BF BER Denmark 11 K/S[1]	Kopenhagen	100,00 %	10/2013
Dänemark	BF BER Denmark 12 ApS[2]	Kopenhagen	100,00 %	10/2013

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.

[1] Die Gesellschaften werden indirekt über die BERF Lux I S.à.r.l. gehalten.
[2] Bei den dänischen ApS handelt es sich um die Vollhafter der dänischen Personengesellschaften (K/S). Die Immobilien werden durch die Personengesellschaften gehalten.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 94.439 TEUR (14,3 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto") bei der Depotbank werden zum Stichtag 1.129 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.4.2014 0,181 %. Ebenfalls bei der Depotbank werden Währungskonten von 1.323 TEUR (Gegenwert von 3.638 TNOK, 7.132 TSEK und 722 TDKK) mit einer Verzinsung von 0,400 % (NOK Konto) bzw. ohne Verzinsung (DKK Konto und SEK Konto) zum 24.4.2014 bzw. 25.4.2014 geführt. Des Weiteren befinden sich 34.522 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, mit einer Verzinsung von 0,350 % zum 30.4.2014, 5 TEUR auf Konten der Landesbank Berlin, Berlin, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,100 % zum 30.4.2014, 20.319 TEUR auf einem Konto der ABN AMRO Bank N.V., Amsterdam, Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 1,000 % zum 30.4.2014, 23.210 TEUR bei der ING Bank N.V.,-Amsterdam, Niederlande, mit einer Verzinsung von durchschnittlich 0,690 % zum 30.4.2014, sowie 10.182 TEUR auf einem Konto der Rabobank, Amersfoort, Niederlande, mit einer Verzinsung von 0,850 % zum 30.4.2014. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 4.397 TEUR aus. Diese werden komplett bei der Landesbank Berlin gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.4.2014 0,000 %.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark, Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 125.064 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

I. Geldmarktinstrumente	Stand 30.4.2014
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-
II. Investmentanteile	Stand 30.4.2014
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-
III. Wertpapiere	Stand 30.4.2014
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	-
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte	Stand 30.4.2014
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stand 30.4.2014

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 – DKK	250.000 TDKK	33.522	33.537	-15
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.566	26.545	21
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.550	26.561	-11
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.564	26.545	19
EUR – DKK	161.000 TDKK	21.647	21.585	**62**
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.421	13.407	**14**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.551	26.549	**2**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.553	26.546	**7**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.551	26.544	**7**
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.414	13.412	**2**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.549	26.537	**11**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.552	26.534	**19**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.542	26.534	**7**
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.599	10.587	**13**
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.423	13.400	**23**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.541	26.528	**13**
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.534	26.519	**15**
EUR – DKK	57.100 TDKK	7.658	7.647	**10**
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.592	10.581	**12**
EUR – DKK		**416.329**	**416.098**	**231**
EUR – SEK	40.000 TSEK	4.155	4.600	-445
EUR – SEK	90.000 TSEK	10.492	10.351	141
EUR – SEK	90.300 TSEK	9.959	10.394	-435
EUR – SEK		**24.606**	**25.345**	**-739**
				-508

b) Offene Positionen				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	80.000 TNOK	9.053	9.544	-491
EUR – NOK	**80.000 TNOK**	**9.053**	**9.544**	**-491**
EUR – DKK	161.000 TDKK	21.619	21.580	39
EUR – DKK	53.000 TDKK	7.118	7.108	10
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.407	13.396	11
EUR – DKK	198.000 TDKK	26.528	26.528	0
EUR – DKK	57.100 TDKK	7.654	7.654	0
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.590	10.590	0
EUR – DKK	**648.100 TDKK**	**86.916**	**86.856**	**60**
EUR – SEK	33.000 TSEK	3.218	3.631	-412
EUR – SEK	140.000 TSEK	15.926	15.434	491
EUR – SEK	87.000 TSEK	9.924	9.599	325
EUR – SEK	**260.000 TSEK**	**29.068**	**28.664**	**404**
				-27

2. Zins-Swaps [1]

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	-851
			-851

[1] Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen;
[2] Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Außenanlage
bitte unbedingt
sauber halten !
Feuerwehrzufahrt

Vermögensaufstellung zum 30. April 2014

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
1. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			11.137.984,07	1,69
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		10.615.528,73		
davon Mietforderungen		522.417,34		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			226.974.964,63	34,35
(davon in Fremdwährung)	(79.864.964,63)			
3. Zinsansprüche			2.548.387,70	0,39
(davon in Fremdwährung)	(422.769,89)			
4. Anschaffungsnebenkosten			15.965.905,37	2,41
bei Immobilien		9.459.610,67		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.506.294,70		
5. Andere			1.737.562,07	0,26
(davon in Fremdwährung)	(877.497,95)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		877.497,95		

Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR
67.994.641,79	67.117.143,84	877.497,95

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			118.355.985,77	17,91
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.089.635,24	0,16
(davon in Fremdwährung)	(2.544,36)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			10.534.467,08	1,60
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			1.792.400,06	0,27
(davon in Fremdwährung)	(903.906,08)			
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		903.906,08		

Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR
57.043.363,11	57.947.269,19	903.906,08

III. Rückstellungen			**139.374,65**	**0,02**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			**660.700.950,48**	
Anteilwert (EUR)			11,20	
Umlaufende Anteile (Stück)			58.976.826	

Devisenkurse per 29.4.2014
Dänische Kronen 1 Euro = 7,46478 DKK
Norwegische Krone 1 Euro = 8,29296 NOK
Schwedische Krone 1 Euro = 9,05556 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 29.4.2014 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze und des 13.30 Uhr Devisenfixings der Reuters AG am 29.4.2014.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			67.002,90	
(davon in Fremdwährung)	(1.148,23)			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)			486.799,92	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Sonstige Erträge			12.314.808,98	
(davon in Fremdwährung)	(4.226.882,42)			
4. Erträge aus Immobilien			17.122.883,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			714.514,06	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Summe der Erträge				**30.706.009,51**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			3.712.821,07	
a) Betriebskosten		565.159,84		
(davon in Fremdwährung)	(3.793,95)			
b) Instandhaltungskosten		1.953.238,14		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung[1]		952.123,16		
(davon in Fremdwährung)	(64,32)			
d) Sonstige Kosten		242.299,93		
(davon in Fremdwährung)	(7.753,74)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			261.125,91	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			3.556.648,85	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Verwaltungsvergütung			4.027.709,24	
5. Depotbankvergütung			176.858,89	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			185.357,51	
7. Sonstige Aufwendungen			485.430,48	
davon Sachverständigenkosten		330.503,11		
Summe der Aufwendungen				**12.405.951,95**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**18.300.057,56**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				397.469,80
(davon in Fremdwährung)	(397.469,80)			
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				906.612,38
(davon in Fremdwährung)	(906.612,38)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**-509.142,58**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				2.126.603,01
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				**19.917.517,99**

Gesamtkostenquote	1,08 %
Erfolgsabhängige Vergütung	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung	0,32 %
Transaktionskosten	EUR 1.904.412,38

[1] Aufwendungen für durch die Kapitalanlagegesellschaft durchgeführte Hausverwaltungstätigkeiten liegen nicht vor.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 30.706 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 17.123 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direktgehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 67 TEUR und im Ausland in Höhe von 487 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** (12.315 TEUR) betreffen überwiegend Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 12.254 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 715 TEUR resultiert aus Ausschüttungen der deutschen Personengesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 12.406 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 3.713 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 565 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 1.953 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 952 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (242 TEUR) sind 89 TEUR als Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen und 153 TEUR an Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 261 TEUR für Immobilien in Hamburg erfasst.

Die Zinsaufwendungen (3.557 TEUR) beinhalten Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Kredite sowie sonstige Kosten der Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 4.028 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 177 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 185 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BVB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der Sachverständigen in Höhe von 331 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 155 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne (397 TEUR) und Verluste (906 TEUR) aus Beteiligungen resultieren ausschließlich aus im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 2.127 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 19.918 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (1,08 %) 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 0,32 % 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 2014

		insgesamt	je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	220.181,60	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	19.917.517,99	0,34
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	906.612,38	0,02
	EUR	21.044.311,97	0,36
II. Zur Ausschüttung verfügbar			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	401.422,87	0,01
	EUR	402.422,87	0,01
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	20.641.889,10	0,35
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 58.976.826 ausgegebene Anteile	EUR	20.641.889,10	0,35

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 220.181,60 EUR.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.4.2014 beträgt 19.917.517,99 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 906.612,38 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt. Diese Zuführung beruht auf der Nichtberücksichtigung von realisierten Verlusten aus der Endfälligkeit von Devisentermingeschäften.

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.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 401.422,87 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 58.976.826 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung insgesamt 20.641.889,10 EUR. Somit werden pro Anteil 0,35 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 1.8.2014.

München, im Juli 2014

Catella Real Estate AG

Dr. A. Kneip	B. Fachtner	H. Fillibeck	J. Werner
Vorstandssprecher	Vorstand	Vorstand	Vorstand

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Bouwfonds European Residential für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 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 14.7.2014

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 1.8.2014

ISIN: DE000A0M98N2
Geschäftsjahresbeginn: 1.5.2013
Geschäftsjahresende: 30.4.2014
Beschlusstag: 1.8.2014

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen [1] pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG [2] pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG [3] pro Anteil EUR
1 a)	Betrag der Ausschüttung [4]	0,3500	0,3500	0,3500
	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0134	0,0134	0,0134
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0069	0,0069	0,0069
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,2411	0,2411	0,2411
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,2480	0,2480	0,2480
1 c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG [5]	-	0,0000	-
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG [5]	-	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) [6]	-	0,1039	0,1039
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 EStG 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	0,0798	0,0798	0,0798
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,0798	-
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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG 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 berechtigen	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 § 8b Abs. 1 KStG [3] pro Anteil EUR
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist [7]	-	0,0000	0,0000
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
	aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,1063	0,1063	0,1063
	bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0618	0,0618	0,0618
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0618	0,0618	0,0618
	cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, 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 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
	cc) der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	dd) in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
1 g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0682	0,0682	0,0682
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz	den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0069	0,0069	0,0069

[1] Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilinhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden;
[2] Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;
[3] Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, 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 30.4.2014 in Höhe von EUR 0,35 je Anteil erfolgt am 1.8.2014.

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 Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im 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 Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft, 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 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 können nach Auffassung der Finanzverwaltung als sog. Schachteldividenden 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 grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen 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. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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 Investmentgesellschaft 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 steuerpflichtig[1].

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

Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

Ausländische Mieterträge

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten 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 ganz[1] (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 steuerfrei[2]. 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 Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. 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.

Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 („Streubesitzdividenden") wird für den Zeitraum ab dem 1.3.2013 anstelle des bisherigen einheitli-

[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.

chen Aktiengewinns ein Aktiengewinn EStG (für betriebliche Anleger im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG) sowie ein Aktiengewinn KStG (für körperschaftsteuerpflichtige Anleger) berechnet. Eine Veröffentlichung der beiden Aktiengewinne findet seit dem 3.6.2013 statt. Die für den Zeitraum 1.3.2013 bis 31.5.2013 berechneten beiden Aktiengewinne wurden nachträglich auf der Internetseite der Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft unter www.catella-realestate.de veröffentlicht.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei[1], 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 Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt 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, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Investmentanteils.

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

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 Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

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

Solidaritätszuschlag

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

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

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

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen 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 Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft 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 30.4.2014 26,78 %. Der in der Ausschüttung am 1.8.2014 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,1039857 EUR.

Grunderwerbsteuer

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

Hinweis:
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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 01.05.2013 bis 30.04.2014

An die Catella Real Estate AG (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen 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 01.08.2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Frederik Wolf
(Steuerberater)

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Catella Real Estate AG

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 30.4.2014
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.4.2014
2.648 TEUR

Aufsichtsrat

Johan Ericsson (Vorsitzender) – bis 31.12.2013
Catella AB, Schweden
Group Chief Executive

Knut Pedersen – ab 1.1.2014
(Vorsitzender ab 6.2.2014)
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

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

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk
Catella AB, Schweden
Group Head of Legal

Pär Nuder
Senior Director Albright Stonebridge Group,
former Minister for Finance, Sweden

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 31.12.2013
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013
157.124 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

Huth, Jürgen

Köck, Hermann

Dr. Maurer, Johannes

Menz, Frank

Pollach, Ilona

Schraudner, Klaus

Budapester Straße 48
10787 Berlin, Germany
Phone +49 30-590 097-60
Fax +49 30 590 097-89

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

bouwfonds
investment management

CATELLA

CATELLA REAL ESTATE AG