



Bouwfonds European Residential

Offenes inländisches Publikums-Immobilien-Sondervermögen
Jahresbericht zum 30. April 2017



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Bouwfonds European Residential

Jahresbericht



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2017	Stand 30.04.2016	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	850.348	807.016	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.064.579	996.627	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	923	9.605	TEUR
Finanzierungsquote ²	22,0	21,6	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	973.303	878.834	TEUR
davon direkt gehalten	354.415	330.155	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	618.888	548.679	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	76	74	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	46	44	
davon im Bau/Umbau	3	2	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	2	1	
Verkäufe von Objekten	0	2	
Vermietungsquote ³	96,8	97,2	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	66.294	83.599	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	29.235	38.362	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	37.059	54.128	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	4,4	6,7	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	8,5	5,9	%
seit Auflage ¹⁰	56,2	44,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	69.379.340	69.299.659	Stück
Anteilwert ¹¹	12,26	11,65	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.08.2017	08.08.2016	
Ausschüttung je Anteil	0,35	0,36	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,08	1,08	%

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 01.05.2016 bis 30.04.2017, im Vergleichszeitraum 01.05.2015 bis 30.04.2016.

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 30.04.2017 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2017, Angabe zum 30.04.2016 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2016.

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
Tätigkeitsbericht	6
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	22
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	26
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	26
Entwicklung des Sondervermögens	27
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2017	30
Vermögensaufstellung zum 30. April 2017 – Teil I: Immobilienverzeichnis	34
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	54
Übersicht Anschaffungskosten	66
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	76
Vermögensaufstellung zum 30. April 2017 – Teil II: Bestand der Liquidität	78
Vermögensaufstellung zum 30. April 2017 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	81
Ertrags- und Aufwandsrechnung	82
Verwendungsrechnung zum 30. April 2017	86
Anhang	88
Vermerk des Abschlussprüfers	104
Steuerliche Hinweise	106
Gremien	120

Bericht des Fondsmanagements

Die Europäische Wirtschaft 2016 und 2017 weiter auf Wachstumskurs aber mit erhöhten Risiken

Die europäische Wirtschaft hat sich 2016 – trotz vieler Turbulenzen – insgesamt als vergleichsweise robust und widerstandsfähig erwiesen und ist mit 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr etwas schwächer gewachsen (2015: 2,2 %)¹. Auch die Brexit-Entscheidung der Briten hat trotz kurzfristig sehr volatiler Aktienmärkte und einer deutlichen Abwertung des britischen Pfundes hierauf im letzten Jahr nur geringen Einfluss gehabt. Insgesamt ist die Prognose für die EU sehr optimistisch, da erstmalig seit 10 Jahren für alle Mitgliedstaaten ein Wirtschaftswachstum zu verzeichnen sein wird. Dieses geht einher mit sinkender Arbeitslosigkeit und steigenden Beschäftigungszahlen. Eine der tragenden Säulen der europäischen Wirtschaft bleibt damit auch der private Konsum, mit leicht abnehmender Tendenz.

Problematischer dürfte sich die Inflation entwickeln, die stärker ansteigen wird. Die Europäische Kommission erwartet, dass die Preise 2017 mit 1,9 % fast fünfmal so stark zulegen wie 2016 – vor allem wegen höherer Energiepreise. 2018 wird aber wieder eine Abschwächung auf 1,5 % erwartet.

Für die gesamte EU erwartet die Kommission in diesem und im kommenden Jahr 1,8 % Wachstum. In der 19 Staaten umfassenden Eurozone wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2017 wahrscheinlich mit 1,6 % etwas geringer ausfallen, 2018 aber ebenfalls um 1,8 % zunehmen

Tabelle 1: Europäische Wirtschaftsindikatoren (EU)

Quelle: Europäische Kommission, 13. Februar 2017

	2016	2017	2018
Bruttoinlandsprodukt	1,9%	1,8%	1,8%
– Privater Konsum	2,3%	1,6%	1,6%
– Staatsausgaben	85,1%	85,8%	83,6%
– Investitionen (private)	2,3%	2,9%	3,1%
– Export	2,8%	3,5%	3,8%
– Import	3,5%	3,9%	4,1%
Inflation	0,3%	1,8%	1,7%
Arbeitslosigkeit	8,5%	8,1%	7,8%
Beschäftigungswachstum	1,3%	0,8%	0,8%

Allerdings prägen immer stärker Unsicherheiten den Markt, insbesondere politische Risiken aufgrund von richtungsweisenden Wahlen. Trotz der „Euromüdigkeit“ haben die Wahlen in den Niederlanden und in Frankreich gezeigt, dass der rechtspolitische Abschottungsgedanke von den Bürgern nicht gewollt wird, sondern ein geeintes Europa als wichtig betrachtet wird.

Unklar ist auch, in welche Richtung sich die Brexit-Verhandlungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union entwickeln werden. Bei harten Verhandlungen könnte die Wirtschaft in Großbritannien, aber auch im Rest der EU, beeinträchtigt werden. Auch die protektionistischen Tendenzen des US-Präsidenten könnten sich auf die Weltwirtschaft auswirken.

Weiterhin gibt es in vielen Ländern Europas noch strukturelle Probleme im Bankensektor, vor allem in Italien.

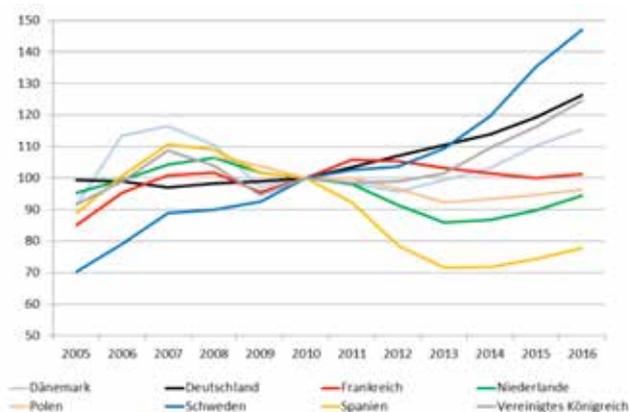
¹ Europäische Kommission, Februar 2017

Die europäischen Wohnimmobilienmärkte

In den meisten untersuchten europäischen Wohnimmobilienmärkten sind die Hauspreise auch 2016 weiter angestiegen. An der Spitze stehen Schweden, mit einem Anstieg von fast 11,7 Prozentpunkten, Ungarn mit 11,1 Prozentpunkten und fast gleichauf Österreich mit einem Preisanstieg von ebenfalls rund 11,1 Prozentpunkten im Vergleich zu 2015. Sorgen bereitet dabei der Preisanstieg in Schweden. In anderen nordischen Ländern ist das Preiswachstum deutlich geringer. Deutschland zeigte einen Anstieg um 6,9 Prozentpunkte. Aber auch in Großbritannien stiegen – trotz Brexit – die Preise um rund 8,5 Prozentpunkte an und Spanien ist auf dem Weg einer nachhaltigen Erholung. Noch nicht abgeschlossen ist der Preisrückgang in Italien und natürlich auch in Griechenland, wobei sich in beiden Ländern eine Bodenbildung abzuzeichnen scheint. Frankreich zeigt erstmalig wieder landesweit leicht ansteigende Preise.

2017 wird sich der Preisanstieg mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter fortsetzen.

Hauspreisindex ausgewählter europäischer Länder Quelle Eurostat, April 2017



Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus ist die Erschwinglichkeit und Finanzierbarkeit von Wohneigentum in den meisten Ländern weiterhin günstig. Allerdings suchen viele Bewohner, insbesondere junge Menschen, in den großen Städten in den ersten Jahren des Berufslebens weniger die Bindung durch Eigentum, sondern Flexibilität und präferieren mehr das Mieten einer Wohnung. Dieses zeigt sich auch an den steigenden Mieten.

Investmentmarkt Wohnimmobilien

Wohnimmobilien werden in den letzten Jahren immer stärker als Assetklasse nachgefragt. Hauptursache sind vergleichsweise stabile Mieteinkünfte („Gewohnt wird immer.“), die einen langfristig kalkulierbaren Cashflow ermöglichen und aufgrund der hohen Anzahl von Mietverträgen in einem Objekt als „sicheres“ Investment gelten. 2016 wurden insgesamt für 36,3 Mrd. EUR Wohninvestments in Europa getätigt¹. Im Ranking nach Volumen steht Deutschland unangefochten an Platz 1:

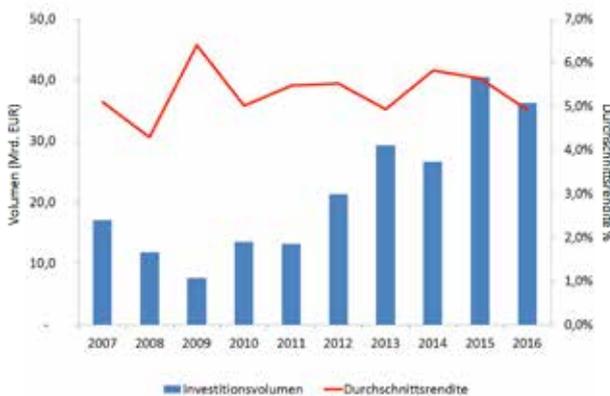
1. Deutschland: 33,0 %
2. Großbritannien: 17,0 %
3. Schweden: 12,6 %
4. Niederlande: 10,0 %
5. Dänemark: 5,6 %
6. Spanien: 4,4 %
7. Frankreich: 3,1 %

¹ Real Capital Analytics, Mai 2017

Trotz Brexit war Großbritannien, wenn auch mit deutlichem Abstand, der nach Deutschland bedeutendste Investmentmarkt mit einem Anteil von 17,0 %, gefolgt von Schweden und den Niederlanden.

Frankreich als auch Spanien haben bislang nur einen vergleichsweise geringen Anteil, aber das Investmentvolumen für Wohnimmobilien hat sich in beiden Ländern im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

Abbildung 2: Europäischer Wohninvestmentmarkt



Quelle: Real Capital Analytics

Die Renditen befinden sich weiter im Sinkflug. Europaweit liegen die Durchschnittsrenditen laut Real Capital Analytics bei 5,0 %. Dies ist teilweise der Situation in den Metropolen und wirtschaftlich bedeutenden Großstädten geschuldet. Im oberen 25 %-Quantil werden Renditen von 4,0 % aufgerufen¹.

Dänemark

Infolge der florierenden dänischen Wirtschaft, deutlich steigender Bevölkerungszahlen und nicht ausreichender Neubautätigkeit, steigen die Preise und die Mieten für Wohnungen weiter. Am stärksten ausgeprägt ist diese Situation in Kopenhagen, dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum des Landes.

Die Preise für private Eigentumswohnungen und Häuser haben in Kopenhagen 2016 mit rund 41.150 DKK/qm den bisherigen Höchststand vor der Finanzkrise, mit rund 38.500 DKK/qm, deutlich übertroffen.² Auch in den an Kopenhagen angrenzenden Gemeinden ist diese Entwicklung sichtbar, wenn dort auch die bisherigen Höchststände von 2007 noch nicht erreicht wurden.

Der weiter sehr deutliche Anstieg der Preise für private Wohnimmobilien und die überproportional ansteigende Verschuldung der privaten Haushalte durch Immobilienkredite hat dazu geführt, dass die Zentralbank die Kreditvergabekonditionen im Herbst 2016 landesweit deutlich verschärft hat. Immobilienkredite müssen jetzt eine Mindesttilgung aufweisen und der Kreditnehmer muss vor der Kreditgewährung darlegen können, dass genügend Eigenkapital vorhanden ist. Hintergrund ist, dass viele Dänen kurzfristige Finanzierungen mit variablen Konditionen bevorzugen.

Die Mieten in Dänemark steigen, wobei der gesamte Wohnungsbestand, der bis 1992 gebaut wurde, sehr stark mietreguliert ist. Erst neuere Objekte fallen nicht mehr unter diese Mietregulierungen. Der Mietanstieg in diesen Objekten hat sich 2016 verstärkt. In Kopenhagen liegt die Spanne der Mieten zwischen 1.250 und 2.150 DKK/qm pro Jahr, das Mittel liegt etwa bei 1.650 DKK/qm pro Jahr, ein Anstieg um über 13 % im Vergleich zum Vorjahr. Für viele Menschen mit mittlerem Einkommen haben die Mieten ein zu hohes Niveau erreicht. Sie weichen in die Vororte von Kopenhagen aus, in denen die Mieten moderater sind. Wichtig dabei ist eine gute ÖPNV-Bahnanbindung.

Der dänische Investmentmarkt für Wohnimmobilien hat 2016 mit knapp 2,1 Mrd. EUR mit großem Abstand sein bestes Ergebnis gehabt. Im Vergleich zum Vorjahr mit rund 880 MEUR ist das ein Plus von 235 %.³ Sowohl ausländische als auch inländische Investoren sind sehr aktiv und hätten mehr gekauft, wenn das Angebot vorhanden gewesen wäre.

Die Renditen sind weiter gesunken und liegen im Primebereich bei 3,8 % in Kopenhagen. Einheimische Investoren sind auch bereit in alte Bestände zu investieren (Neubau vor 1992) mit Anfangsrenditen von unter 3 % (Value-ad Ansatz: Mietsteigerung durch Modernisierung). Dieses allerdings bei Investitionszeiträumen von mindestens 20 Jahren. Ausländische Investoren investieren hauptsächlich in Projektentwicklungen mit geringem Risiko (Forward Deals).

¹ Real Capital Analytics, Mai 2017

² Sadolin | ALBÆK

³ Real Capital Analytics

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist 2016, trotz unerwarteter internationaler Großereignisse wie dem Brexit-Votum im Juni in Großbritannien und der Wahl Donald Trumps im November zum neuen Präsidenten der Vereinigten Staaten von Amerika, robust gewachsen. Unterstützt durch Konsum und Bauboom hat sich das Wachstum zum Jahresende 2016 sogar beschleunigt. Das Bruttoinlandsprodukt legte von Oktober bis Dezember im Vergleich zum dritten Quartal um 0,4 % zu, während im dritten Vierteljahr die Wirtschaftsleistung deutlich eingetrübt war und lediglich um 0,1 % anstieg. Im Gesamtjahr wuchs die deutsche Wirtschaft um 1,9 %, kalenderbereinigt um 1,8 %. Insbesondere der inländische Konsum ist eine der maßgeblichen Stützen. Durch die niedrigen Zinsen blieb die Kauflust der Verbraucher weiterhin hoch.

Auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten geht die Rallye in den großen Städten bei Preisen und Mieten weiter. Die Mieten stiegen laut vdp 2016 bundesweit um 3,5 %, die Preise für Mehrfamilienhäuser um 5,8 %.¹ Die Preise stiegen 2016 erheblich schneller als die Mieten. Und auch in den ersten Monaten 2017 geht diese Entwicklung weiter.² Ein Ende ist gegenwärtig nicht in Sicht. Insbesondere in den großen Wirtschaftsmetropolen sind die Wachstumsraten teilweise deutlich höher. Die steigenden Mieten werden voraussichtlich eines der Top-Wahlkampfthemen für die Bundestagswahl im September sein. Gegenwärtig werden verschiedene Maßnahmen diskutiert, um die Wirkung der Mietpreisbremse zu steigern. Nach den Wahlen muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Verschärfung der Mietregulierung gerechnet werden.

Auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien steht Deutschland weiter im Fokus und Deutschland hatte 2016 europaweit das höchste Investmentvolumen für Wohnobjekte.³ Der Umsatz ist aufgrund von fehlendem Angebot und fehlenden großvolumigen Abschlüssen 2016 jedoch rückläufig gewesen.⁴ Die Nachfrage übersteigt weiter deutlich das vorhandene Angebot und die Bereitschaft der Investoren, ins Risiko zu gehen, nimmt zu. Die Renditen sinken in allen Städtetypologien und Lagen.⁵ Diese Entwicklung wird auch 2017 weiter anhalten.

Frankreich

Frankreichs Wohnungsmarkt hat sich im Laufe des Jahres 2016 erholt und zeigt nach vier Jahren des Rückgangs deutliche Tendenzen eines Aufschwunges.

Erstmalig seit 2012 stieg 2016 die Zahl der Baubeginne wieder um 10 % an, auf 376.800 Wohnungen. Die Verkäufe von Projektentwicklungen erreichten die höchsten Werte seit 2007.

Anfang Oktober 2016 standen 97.800 Eigenheime zum Verkauf, davon waren 88.900 Wohnungen.

Fertiggestellt wurden von den Baugenehmigungen 2016 nur 7 %, weitere 34 % befinden sich im Bau und die restlichen 59 % sind noch in der Vorbereitungsphase.⁶

Viele Käufer auf dem Wohnungsmarkt nutzten die äußerst günstigen Kreditkonditionen. Im Durchschnitt ist es momentan 15–20 % günstiger, Wohneigentum in Frankreich zu kaufen und zu finanzieren als 2012. Die Verkäufe von Eigenheimen und Wohnungen aus dem Bestand (Second-Hand-Housing) stiegen mit 843.000 Transaktionen auf den höchsten Stand seit 2005. Auf die Ile-de-France entfielen davon 160.000.⁷

Die Preise für bestehende Eigenheime stiegen um 1,9 % im vierten Quartal 2016 an, nach einem Rückgang von 6,3 % zwischen 2011–2015. In Paris erfolgte der größte Anstieg mit 4,4 %, gefolgt von der restlichen Region Ile-de-France, in der ohne Paris die Preise um 2,8 % anstiegen. Auch außerhalb von Paris und der Ile-de-France stiegen die Preise. Allerdings mit 0,5 % deutlich moderater.⁸ Für neue Eigenheime sind die Preise insgesamt stabil, mit einem leichten Plus für Objekte in besseren Lagen, beispielsweise in der Nähe des Stadtzentrums und einer guten infrastrukturellen Versorgung wie Schulen und öffentlichen Einrichtungen.⁹

¹ vdp-Immobilienpreisindex Q1 2017

² Empirica, April 2017

³ Real Capital Analytics

⁴ Diverse Maklerhäuser

⁵ Engel & Völkers Commercial – Wohn- und Geschäftshäuser Marktberichte und Deutschlandbericht Wohn- und Geschäftshäuser 2017

⁶ CBRE, Market View France Residential January 2017

⁷ CBRE, Market View France Residential January 2017

⁸ INSEE, April 2017

⁹ CBRE, Market View France Residential January 2017

Die Mieten stiegen bis November 2016 landesweit im Durchschnitt um 1 %. In fast allen Bezirken/Departments lag dabei der Mietanstieg über der Inflationsentwicklung von 0,3 % in 2016.¹ Ausnahmen waren Aix-en-Provence, Argenteuil, Tours, Orleans.²

Allerdings ging die Umzugshäufigkeit bei Mietwohnungen auf das Niveau von 2004 zurück, wo jährlich 30 % der Mietwohnungen einen neuen Mieter bekamen.

Bislang gibt es nur in Paris eine Mietregulierung. Von niedrigeren Mieten profitierten 2016 rund 30 % der neuen Mieter in Paris im Vergleich zu den Vorherigen. Der Anteil ist deutlich höher als 2014 (20 %) und 2013 (7 %). Die Mietregulierung wird 2017 auf die Städte Lille, Hellemmes und Lomme erweitert werden.³

Das Volumen auf dem Wohninvestmentmarkt stieg 2016 weiter an.⁴ Das Gesamtinvestmentvolumen erreichte ein Niveau von 1,3 Mrd. EUR. Ein zunehmend größerer Teil der Investments erfolgt abseits von Paris in den regionalen Gebieten Frankreichs. Interessante Gelegenheiten finden sich in den Städten Bordeaux, Toulouse, Lyon, Nantes, Montpellier, Rennes oder Strasbourg.

Die Mietschutzgesetzgebung des Landes wird nach der Wahl sehr wahrscheinlich einer der Bereiche sein, die wieder thematisiert werden. Steigende Zinsen können ebenfalls einen negativen Effekt auf den Wohnungsmarkt haben und einen geringeren Preisanstieg in 2017 zur Folge haben als 2016. Aber selbst bei einem Anstieg der Zinsen, wird das Zinsniveau auf einem relativ niedrigen Niveau bleiben im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt. Insgesamt ist daher für den Wohnungsmarkt ein weiterer Preisanstieg in 2017 zu erwarten. Die Notar-Kammer geht von einem Preisanstieg von circa 2,4 % in Paris aus.

Niederlande

Der holländische Wohnungsmarkt sah 2016 den stärksten Anstieg der Preise seit 12 Jahren. Die Hauspreise stiegen 2016 im Durchschnitt um 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr 2015. Die Preise befinden sich aber noch immer 11 % unter dem Vorkrisenniveau. Allerdings liegt das Preisniveau in den bedeutenden Städten Amsterdam, Rotterdam und Utrecht über

dem Vorkrisenniveau (Basis: Eigenheime aus dem Bestand). Besonders auffallend war dieses in Amsterdam (13,5 %), Utrecht (8,3 %), Rotterdam (7,1 %) und auch in Den Haag (8,3 %). Der Preisanstieg resultierte aus der starken Nachfrage und einem Anstieg der Hausverkäufe. Insgesamt wurden 220.000 bestehende Eigenheime verkauft. Das entspricht einem Plus von 21 % im Vergleich zum Vorjahr. Die steigende Nachfrage ist unter anderem auf das hohe Konsumentenvertrauen, einen sich abzeichnenden Rückgang des Angebotes für Eigenheime zum Verkauf und auf die gesunkenen Kreditkonditionen zurückzuführen.⁵

Auch im Neubausegment stieg die Zahl der Verkäufe. Insgesamt wurden 33.044 neue Eigenheime im Jahr 2016 verkauft. Gemäß NVB und NEPROM gibt es für 2017 ein weiteres Nachfragepotenzial von zusätzlich 50.000 neuen Eigenheimen. Der Neubau von Wohneigentum wird aber immer schwieriger. Grund sind viele Restriktionen auf dem Markt, wie z. B. das Fehlen von entwickeltem Bauland. 2017 wird die Zahl der verkauften neuen Eigenheime daher auf einem ähnlichen Niveau zwischen 32.000–35.000 Objekten liegen.⁶

Insgesamt ist der Ausblick für den holländischen Wohnungsmarkt positiv. Die Erschwinglichkeit bzw. Finanzierbarkeit bleibt auch 2017 gut, auch wenn die Zinsraten leicht ansteigen werden. Das gilt auch für das optimistische Vertrauen der Konsumenten und den günstigen wirtschaftlichen Ausblick für die Niederlande, mit einem Anstieg von Jobs, sinkender Arbeitslosigkeit und einer Zunahme der Kaufkraft.

Allerdings wird Wohnungsknappheit, besonders in den großen Städten, weiter ansteigen. Die Schätzung der Rabobank für 2017 geht von einem weiteren Anstieg der Preise um circa 5 % aus. Insgesamt werden 2017 wahrscheinlich rund 230.000 Eigenheime aus dem Bestand verkauft werden.⁷ Da die Nachfrage

¹ Eurostat 2017

² Clameur, April 2017

³ CBRE, Market View France Residential January 2017

⁴ Real Capital Analytics, April 2017

⁵ CBS/Kadaster, January 2017

⁶ NEPROM, Monitor Nieuwe Woningen, Winter 2016-2017

⁷ Rabobank, Dutch Housing Market Quarterly, February 2017

stetig zunimmt, entwickelt sich auch der Mietermarkt erfreulich. Dieses zeigt sich besonders an den Zahlen des privaten Mietsektors. Hier stiegen die Mieten mit 9,1 % im vierten Quartal 2016 deutlich stärker als im Vorjahr. Der größte Anstieg war in Randstad und Groningen erkennbar. In Amsterdam stiegen nur die Mieten für kleine Einheiten (50–75 m²) um 5,8 %, ¹ im übrigen Segment war ein Rückgang der Mieten zu verzeichnen.

Der durchschnittliche landesweite Mietanstieg in den Niederlanden betrug „nur“ rund 1,9 %, weil der größte Teil des holländischen Mietsektors (84 %) reguliert ist. Er berechnet sich in diesem Sektor aus der Inflation (0,6 %) plus 1,5 %–4,0 %, je nach Haushaltseinkommen.²

Durch die weiter anhaltende Urbanisierung und steigende Wohnungsknappheit in den großen Städten wird die neue Regierung mit großer Wahrscheinlichkeit die Privatisierung des Vermietungsmarktes vorantreiben. Für 2017 ist die Wahrscheinlichkeit weiter deutlich ansteigender Mieten über Inflationsniveau sehr hoch.

Der Wohninvestmentmarkt erreichte 2016 ein Volumen von 4,1 Mrd. EUR, ein Anstieg von 33 % im Vergleich zum Vorjahr³. Die bedeutendsten Investoren sind holländische Altersversorgungskassen. Sie investierten rund 3 Mrd. EUR in 2016, hauptsächlich in neue Bauprojekte des mittleren Preissegments im Mietwohnungsmarkt. Etwa 200 MEUR wurden in Sanierungsprojekte investiert.⁴ Amsterdam gilt nun nicht mehr alleine als sichere Anlaufstelle, da andere Städte sogar bessere Rendite-Risiko-Profile aufweisen, beispielsweise Rotterdam, Utrecht, Eindhoven, Haarlem. Die Nettoanfangsrenditen sanken in Amsterdam auf rund 3,5 % für neue Bauprojekte im Verlauf von 2016. Ein weiterer Renditerückgang wird 2017 erwartet, da weiterhin der Anlagedruck hoch bleiben wird und viel Kapital nach Anlagemöglichkeiten auf den Immobilienmärkten sucht: Amsterdam: 3,5 %–4,0 %, Rotterdam: 4,50 %–5,00 %, Den Haag: 5,0 %–5,5 % und Utrecht: 4,5 %–5,0 %.

Polen

Der polnische Wohnimmobilienmarkt hat auch 2016 in den sechs größten Städten weiter an Schwung gewonnen.⁵ Insbesondere anziehende Mieten bei

einem geringeren Preisanstieg für private Eigentumswohnungen machen den Markt attraktiv. Der polnische Wohnungsmarkt gewinnt seine Dynamik hauptsächlich aus dem völlig überalterten und nicht an die Wohnwünsche potenzieller Mieter angepassten Wohnungsbestand. 56 % des Wohnungsbestandes bestehen aus Objekten, die während der sozialistischen Ära im Plattenbaustil errichtet wurden. 20 % stammen aus der Vorkriegszeit und nur etwas mehr als 13 % wurden ab 2003 errichtet und genügen modernen Ansprüchen.⁶

Obschon der Schwerpunkt auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt auf dem Kauf von eigen genutzten Immobilien liegt, wurde Mieten in den vergangenen Jahren mehr und mehr eine Alternative für viele Haushalte. Verschärfte Anforderungen für Hypothekenfinanzierungen und die Anforderung von Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt führen dazu, dass die Haushalte zunehmend Bedenken haben, sich langfristig zu verschulden. Die typische Strategie für junge polnische Paare und Singles – erst eine kleine Wohnung kaufen und dort für rund fünf Jahre leben, bevor man in eine größere Wohnung umzieht – ist zu teuer geworden, so dass Mieten eine ernsthafte Alternative darstellt. Die Mietniveaus sind für neue und moderne Wohnungen im Vergleich zum Einkommen relativ hoch. Eine Einzimmerwohnung mit 30 m² Nutzfläche zum Beispiel kann über 1.600 PLN pro Monat kosten. Dies entspricht ca. einem Drittel des durchschnittlichen Gehalts in Warschau. Aber für viele Polen ist die eigene Wohnung auch ein Imagefaktor, der gern gepflegt wird. Gerade junge, erfolgreiche Menschen haben nach ihrer akademischen Ausbildung andere und höhere Wohnwünsche.

Ein durch institutionelle Anleger geprägter Mietwohnungsmarkt existiert in Polen nur rudimentär und muss sich erst entwickeln. Gegenwärtig ist der Mietwohnungsmarkt durch private Eigentümer geprägt, die nur eine oder wenige Wohnungen anbieten.⁷

¹ Pararius, February 2017

² CBS, September 2016

³ Real Capital Analytics, April 2013

⁴ Capital Value, An analysis of the Dutch residential (investment) market 2017, February 2017

⁵ Reas, April 2017

⁶ Reas

⁷ Reas

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Markt noch in seinen Anfängen befindet, sind keine offiziellen Zahlen zu Renditen verfügbar. Zur Ermittlung einer ungefähren Rendite wurde der Vergleich der durchschnittlichen Wohnungs- und Mietpreisniveaus herangezogen.

Auf Basis dieser Berechnungen erreichen die Bruttorenditen für Neubauten gegenwärtig ein durchschnittliches Niveau von rund 8,2 % in Warschau, 10,4 % in Breslau und 8,6 % in Krakau, wobei alle drei Märkte in den vergangenen Jahren ein dynamisches Renditewachstum verzeichnet haben. Die Renditen stellen durchschnittliche Marktniveaus dar und können für einzelne Objekte sehr unterschiedlich ausfallen.

Spanien

Der spanische Wohnungsmarkt erholte sich im Vorjahr kräftig. 2016 stiegen die Preise um 4,5 % im Jahresvergleich, mit einem noch höheren Preisanstieg in den Großstädten. In Madrid stiegen die Preise um 9,0 % und in Catalonia (Barcelona) waren diese um 7,4 % höher. Die Preise haben damit jedoch erst 70 % des Vorkrisenniveaus erreicht.

Mehr bestehende Eigenheime wurden in 2016 verkauft. Insgesamt stieg die Zahl der Wohnimmobilienverkäufe um 14 % und normalisierte sich damit auf nationaler Ebene.¹

Aufgrund neuer Anbieter auf dem Neubaumarkt kam es zu einem deutlichen Anstieg der Angebotszahlen in den Großstädten. Aber hier ist das Angebot noch immer zu niedrig für die steigende Nachfrage. Zudem sinkt auch der zum Verkauf stehende Bestand an neuen Eigenheimen stetig. Dieser ist im Jahr 2015, seit dem Höchststand von 2009, um 19 % (513.000 Eigenheime) gesunken. Der gegenwärtige zum Verkauf stehende Angebotsbestand konzentriert sich zu 41 % auf Valencia, Murcia, Castilla La Mancha und Andalucía, wohingegen das verfügbare Angebot in Madrid und Barcelona deutlich zurückgegangen ist und nur noch rund 5.800 bzw. 4.300 Einheiten umfasst.

Große Teile des zum Verkauf stehenden Wohnungs- bzw. Hausangebotes bleiben aber problematisch und schlecht vermarktbar, z. B. aufgrund falscher Lage.²

Die Vorhersage für den spanischen Wohnungsmarkt bleibt optimistisch. Die Preise für Wohneigentum werden 2017 weiter um circa 5 % ansteigen.³

Der Mietmarkt gewinnt weiter an Bedeutung. Die Nachfrage nach Mietprodukten steigt besonders in den großen spanischen Städten. Momentan leben rund 21,8 % der spanischen Bevölkerung in gemieteten Wohnungen mit steigender Tendenz.

Aber 13 % der spanischen Bevölkerung mieten ihr Eigenheim zu tatsächlichen Marktpreisen.⁴ Dieser Anteil ist höher als in vielen anderen europäischen Ländern und bietet Perspektiven. Aufgrund der anziehenden Nachfrage steigen die Mieten, besonders in den großen und wichtigen Städten. Barcelona weist dabei den größten Anstieg mit 16,7 % im März 2017 im Vorjahresvergleich auf, gefolgt von Madrid mit 10,8 %, deutlich höher als der nationale Mietanstieg, der 2016 im Durchschnitt bei 4,0 % lag.⁵ Die Professionalisierung des Mietwohnsektors wird sich in Spanien auch 2017 fortsetzen.

Durch den sich erholenden Wohnungsmarkt, die kräftige Wirtschaftserholung mit einem guten Wirtschaftsausblick sowie einem steigendem Interesse der spanischen Bevölkerung an Mietprodukten, gibt es ebenfalls ein wachsendes Interesse auf dem Wohninvestmentmarkt. Real Capital Analytics zufolge war 2016 eines der Rekordjahre der letzten Jahre für Wohninvestments mit einem Investmentvolumen von 1,3 Mrd. EUR. Auch internationale Investoren bleiben sehr aktiv. Das Investmentvolumen hätte sogar noch höher sein können, wenn das Angebot vorhanden wäre.⁶

Schweden

Aufgrund nicht ausreichender Neubautätigkeit steigen Preise wie auch Mieten für Wohnungen weiter. Dies gilt insbesondere für Stockholm, wo im März 2017 Preise von über 74.500 SEK/qm erzielt wurden. 2008 lagen die Preise noch bei 40.000 SEK/qm.

¹ INE, 2016

² Ministerio de Fomento, 2015

³ Jones Lang LaSalle, April 2017

⁴ INE, April 2017

⁵ Fotocasa.es

⁶ Real Capital Analytics, April 2017

Ähnlich ist die Preisentwicklung im gesamten Land, wenn auch auf einem etwas schwächeren Niveau. Die hohen Preissteigerungen haben die Gefahr einer Blase erhöht. Der UBS-Blasenindex führt Stockholm auf Rang 5 der gefährdetsten Städte weltweit. Die schwedische Zentralbank hat die Kreditvergabekonditionen deutlich verschärft, was den Erwerb von Wohnungseigentum erschwert.

Die erfolgreiche schwedische Wirtschaft, mit der am stärksten wachsenden Bevölkerung in Europa (+12,6 % seit 2000), hat die Nachfrage nach Wohnraum dramatisch in die Höhe getrieben. Einen Einbruch während der Wirtschaftskrise, wie in vielen anderen Ländern, hat es in Schweden fast nicht gegeben. Die Wohnraumunterversorgung betrifft sowohl den Eigentums- wie auch auf den Mietwohnmarkt.

Die Miethöhen in Schweden werden nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern mit den lokalen Mieterverbänden pro Objekt ausgehandelt. Dies gilt sowohl für Neuverträge als auch für Mietsteigerungen im Bestand. Eine Erhöhung der Bestandsmieten erfolgt jährlich und die Verhandlungen orientieren sich am Kaufpreisindex oder an den Investitionen, die die Vermieter in den Objekten tätigen. Um eine effiziente Bewirtschaftung darzustellen und eine gewisse Grundrendite zu erzielen, ist es meist notwendig, große Bestände zu bewirtschaften, um einen gewissen Skaleneffekt zu erreichen. Aufgrund dieser Besonderheiten wird der Mietwohnungsmarkt von einheimischen Investoren dominiert, die zudem die Investitionen vor einem meist längeren Investmenthorizont tätigen und daher kurzfristig auch geringere Renditen akzeptieren. Diese Besonderheiten des schwedischen Mietwohnrechts haben das Interesse ausländischer Investoren in den Mietwohnungsmarkt deutlich zurückgehen lassen.

Schweden hat 2016 nach Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden das vierthöchste Investmentvolumen mit rund 4,5 Mrd. EUR verzeichnet, ein Plus von 74 % im Vergleich zu 2015. Aber auch hier ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Der Markt ist fest in schwedischer Hand. Knapp 95 % aller Wohninvestments wurden von schwedischen Investoren wie Pensionsversicherungen, -fonds etc. ge-

tätigt. Investoren aus dem Ausland hatten nur noch einen Anteil von unter 1 %. Die Renditen gehören zu den niedrigsten in Europa. In Stockholm liegen diese bei durchschnittlich rund 3,2 %.

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Zum Geschäftsjahresende erreichte der Fonds folgende Allokation:

Dänemark (13,6 %)
Deutschland (43,5 %)
Frankreich (10,2 %)
Schweden (4,9 %)
Niederlande (26,1 %)
Polen (1,7 %)

Der Anteil studentisches Wohnen betrug 18,80 %.
Der Anteil der Entwicklungsprojekte lag bei 6,27 %.

Neuakquisition

Der Fonds hat seine Allokation in Deutschland um einen Standort erweitert. Am 12. Dezember 2016 wurde in Rostock ein innerstädtisch gelegenes Neubauprojekt zum Kaufpreis von 25,29 MEUR erworben. Das Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 107 Einheiten soll zum Jahreswechsel 2018/2019 fertiggestellt werden und mit Besitz, Nutzen und Lasten in den Fonds übergehen. Der Verkäufer übernimmt die Erstvermietung. Mit diesem Ankauf reagiert der Fonds in seiner Anlagestrategie auf die angespannte Marktsituation in den deutschen Top 7 Standorten, indem er in andere attraktive Großstädte mit Nachfrageüberhang im Bereich Wohnen investiert. Die Bruttoanfangsrendite liegt bei 4,81 %, die direkte Rendite bei 4,38 %.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden erste Investitionen in Polen getätigt. Im Juni 2016 wurde ein Entwicklungsprojekt in Warschau erworben. Das Wohn- und Geschäftshaus soll in 2018 fertiggestellt werden. Das Akquisitionsvolumen betrug 26,6 MEUR, mit einem sehr guten Einheiten-Mix von 193 Wohneinheiten, sechs Gewerbeeinheiten und 86 Tiefgaragenplätzen.

Das zentral gelegene Objekt mit einer Bruttoanfangsrendite von 7,6 % und direkter Rendite von 4,2 % ist auf die Zielgruppe Young Professionals ausgerichtet und reagiert damit auf die wachsende Nachfrage junger Polen nach den „eigenen vier Wänden“ und insgesamt auf die voranschreitende Nachfrage nach Mietwohnungen in Städten. Trotz zusätzlicher Kosten für das Währungshedging konnte hier ein Projekt mit im europäischen Vergleich sehr attraktiven Renditen erworben werden.

Im Frühjahr 2017 ist es gelungen, ein weiteres Entwicklungsprojekt in Polen zu erwerben. Die Immobilie in Krakow soll in 2019 fertig gestellt werden und besteht aus drei 6-stöckigen Komplexen. Zwei der Gebäude sind Wohngebäude mit 152 Einheiten, ein Gebäude (139 Wohneinheiten) ist für Student Housing angedacht. Zudem verfügt der Komplex über insgesamt 155 Tiefgaragenstellplätze. Hier liegt die Bruttoankaufsrendite bei 8,6 %, die direkte Rendite bei 4,2 %.

Ein weiteres Entwicklungsprojekt mit 82 Einheiten und 82 Stellplätzen wurde in Dänemark, im Großraum Kopenhagen, für 34,5 MEUR im Oktober 2016 erworben. Die Fertigstellung ist in 2018 geplant, die Übergabe erfolgt schlüsselfertig. Die attraktive Immobilie in grüner Lage ist nur 10 km vom Stadtzentrum Kopenhagens entfernt. Alle Apartments werden mit Balkonen, Gärten oder Terrassen ausgestattet. Die Bruttoankaufsrendite liegt bei 5,7 % und die direkte Rendite bei 3,9 %.

Disposition

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Immobilien verkauft.

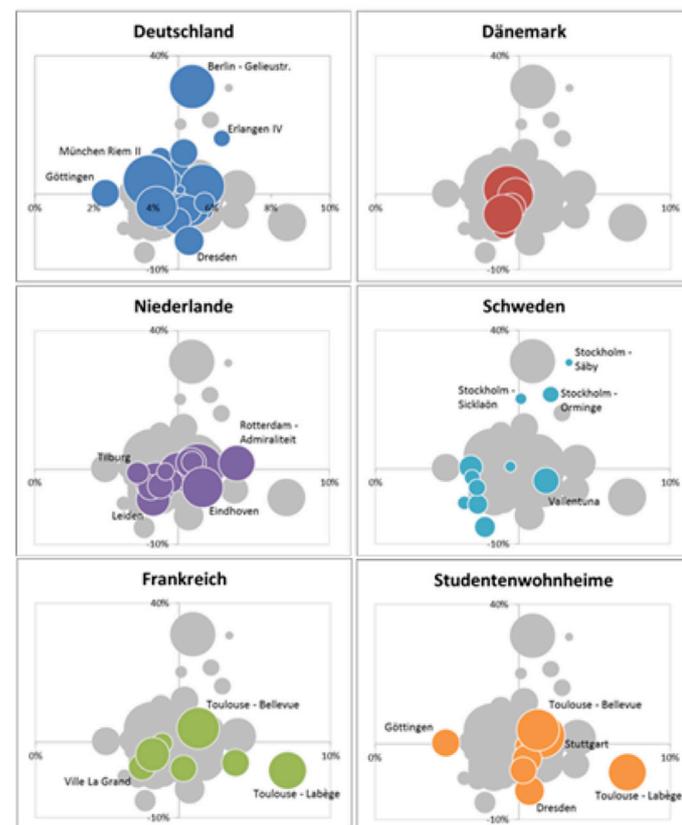
Die im Interesse einer aktiven Bewirtschaftung des Portfolios angestoßenen Verkaufsprozesse sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Es wird mit einem Abschluss sowie weiteren Dispositionen im neuen Geschäftsjahr gerechnet.

Portfolioanalyse – Bestandsportfolio

Das Portfolio des BERF hat sich im Geschäftsjahr 2016/2017 sehr stark entwickelt. Die Wertsteigerung von 7,55 %, bezogen auf das Bestandsportfolio,

übertraf deutlich den Vorjahreswert. Haupttreiber im zurückliegenden Geschäftsjahr war erneut das deutsche Portfolio, das mit einer Wertsteigerung von fast 10 % deutlich oberhalb des Gesamtdurchschnitts lag. Mit einer Gesamtrendite von rund 14,5 % auf Objektebene lag es auch über dem Portfoliodurchschnitt von 12,4 %. In Summe zeigt sich dennoch ein sehr ausgewogenes Bild, da jedes Teilportfolio eine Gesamtrendite von über 10 % erzielen konnte. Dabei variiert jedoch das Verhältnis von Cash-Flow-Rendite und Wertsteigerung. Die Studentenwohnheime wiesen mit 80 Basispunkten gegenüber dem Gesamtportfolio und 95 Basispunkten gegenüber dem reinen Wohnportfolio des Fonds erneut eine deutliche Outperformance auf. Aufgrund der etwas geringeren Wertsteigerung entwickeln sich die Studentenwohnheime tendenziell eher als Cash-Cows, was der Cash-Flow-Orientierung des Fonds positiv zu Gute kommt.

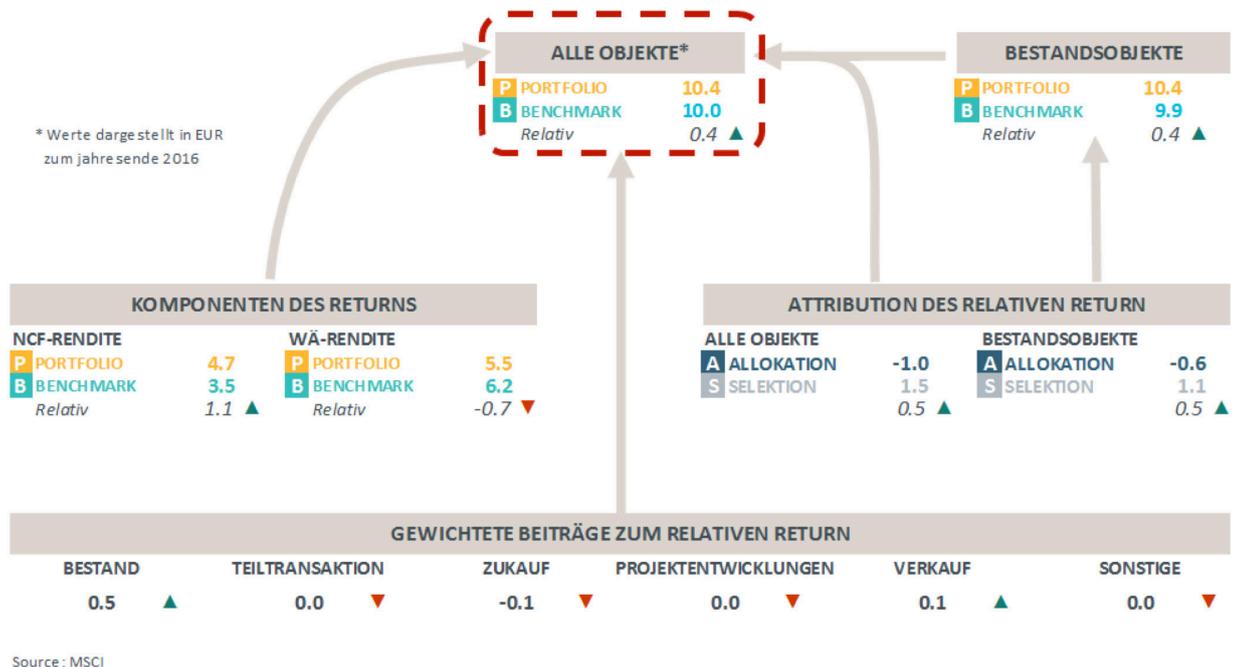
Abbildungen X-Y: Darstellungen der Objektrenditen (direkt, X-Achse; indirekt, Y-Achse) nach Clustern



Im Marktvergleich (MSCI-Benchmark – ehemals IPD) konnte der BERF im vergangenen Jahr eine Outperformance von 0,4 Prozentpunkten erzielen. Trotz einer etwas geringen Wertänderungsrendite im Benchmarkvergleich, konnte dies insbesondere durch die nachhaltig höhere Cash-Flow-Rendite erreicht werden, wie in der unten dargestellten Attributionsanalyse erkennbar ist. Damit konnte das im letzten

Jahresbericht angekündigte Ziel, die Benchmark outzuperformen, erreicht werden. Die Attribution des relativen Returns bestätigt zudem die sehr gute Auswahl der Objekte. Auch wenn zur Erreichung der Zielrendite des Fonds zum Teil in weniger starke Märkte ausgewichen wurde, konnten innerhalb dieser Märkte stets gute Objekte angekauft werden.

Übersicht Portfolioperformance



Wertsteigernde Maßnahmen

Bouwfonds Investment Management analysiert regelmäßig – ergänzend zum allgemeinen technischen Management – die technischen Anlagen des Bestandsportfolios. Hier ist eine jährliche Abfrage aller Propertymanager in den Prozessen berücksichtigt, um das vorhandene 10-Jahresbudget aus dem Ankaufsmo- del mit dem Zustand der Immobilie stetig abzugleichen. Ziel ist es, das Jahresbudget an den tatsächlichen In- standhaltungsbedarf anzupassen und einen gepflegten Zustand des Portfolios, bei gleichzeitiger Reduzierung der laufenden Instandhaltungskosten, sicherzustellen.

In 2016 wurden alle Heizungs- und Aufzugsanlagen überprüft. Wie auch in den Vorjahren wird im Falle der Identifizierung notwendiger Maßnahmen der Modernisierungsanteil anschließend umgelegt wer- den, um eine moderate und angemessene Mieterhö- hung zu generieren.

Berlin Steglitz

Nach der Fertigstellung der gesamten Sanierungs- maßnahme Fassade wurde 2016 der Außenbereich inkl. der Fahrradstellplätze und des neuen Müllstand- ortes sowie der Neubegrünung des Tiefgaragenda-

ches und der Rampenanlagen der Hochhäuser zur barrierefreien Zugänglichkeit und zur Vervollständigung des Gesamtanierungsstrategie abgeschlossen. Durch die starke zeitliche Staffelung wurde die Modernisierungsankündigung zweigeteilt. Daher ergibt sich auch im neuen Geschäftsjahr noch eine Mieterhöhungsmöglichkeit für den zweiten Bauteil. Hierzu gehört auch die Umstellung der Treppenhäusleuchten auf LED. Die Wohnungsanierung wird je nach Leerstand in gleichem Maße und Umfang kontinuierlich fortgeführt. Insgesamt sind derzeit 50 von insgesamt 235 Wohnungen grundlegend saniert. Dadurch konnte der Wert des Objektes um weitere ca. 10 % gesteigert werden.

Nürnberg, Osterhausenstraße

In dem Objekt in Nürnberg wurde der Austausch der sieben bestehenden Hydraulik-Aufzüge vorbereitet. Durch diesen Kompletttausch können die Bewirtschaftungskosten und der Energieverbrauch um ca. 78 % gesenkt werden. Dadurch qualifiziert sich die Maßnahme als Modernisierungsmaßnahme. Die erwartete Mietsteigerung beträgt ca. 23.000 EUR im Jahr. Die erwartete Werterhöhung beträgt ca. 444.000 EUR. Weiterhin können in den folgenden 1–3 Jahren durch die Modernisierung der Aufzüge 220.000 EUR an notwendigen Instandhaltungskosten eingespart werden. Demgegenüber stehen Kosten von lediglich 425.000 EUR.

Performance und Liquidität

Die Gesamtrendite für das Geschäftsjahr 2016/2017 beträgt 8,5 % (gemäß BVI-Methode) und ist signifikant höher als im Vorjahr (5,9 %) und über den Erwartungen des Fondsmanagements (Budget: 5,0 %).

Die Hauptursache für diese Outperformance ist vor allem das höhere Bewertungsergebnis (5,3 %) des Immobilienportfolios in diesem Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr.

Die Bewertungsergebnisse der Immobilien haben sich in allen Ländern über den Erwartungen des Fondsmanagements entwickelt. Diese basieren neben der allgemeinen Marktentwicklung zum großen Teil auf den tatsächlich erzielten Mietsteigerungen.

Die Cash Flow Rendite ist etwas höher (0,1 %) als im letzten Geschäftsjahr und entspricht damit dem Budget.

Die Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten entsprechen den Vorjahreskosten und den Erwartungen des Fondsmanagements.

Die durchschnittliche Liquidität des Fonds konnte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestliquidität im Geschäftsjahr um 29 MEUR reduziert werden, von 92 MEUR im Vorjahr auf 63 MEUR in diesem Geschäftsjahr.

Performance/Attributions-Analyse über das Geschäftsjahr 2016/2017 (nach BVI)

Cashflowrendite – Bestandsportfolio	4,6 %
Zinseinkünfte	0,0 %
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-1,3 %
Fremdwährung	0,1 %
Wertsteigerung	<u>5,3 %</u>
BVI performance 2016/17	<u>8,5 %</u>

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken bestehen zum Stichtag sieben dänische, drei schwedische und zwei polnische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 182 MEUR (684 MDKK, 427 MSEK, 195 MPLN).

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2016/2017 gab es innerhalb des Fondsteams folgende personelle Veränderungen:

Frau Eva Huijgen, Asset Manager, ist zum 31.12.2016 ausgeschieden. Die Aufgaben wurden durch Frau Julia Lunter, die schon bisher für Bouwfonds tätig war, übernommen. André Büttner, Senior Technical Asset Manager, verstärkt das technische Asset Management seit dem 15.06.2016.

Carsten Rieckhoff, Senior Research Manager, gehört seit 01.06.2016 zum Research-Team.

Ausblick

Der Fonds befindet sich in der aktiven Managementphase, der Aufgabenschwerpunkt hat sich somit auf die Bestandsverwaltung und -optimierung verlagert. Das Fondsmanagement wird weiterhin Marktchancen zur Optimierung und Abrundung des Portfolios sowie zur Realisierung von Bewertungsgewinnen

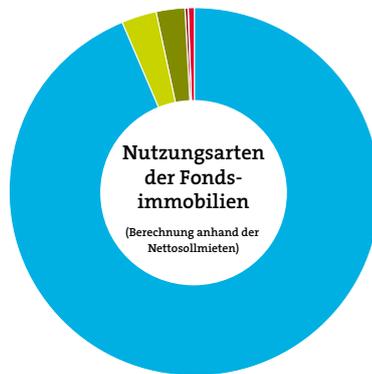
nutzen. Hierzu sollen ausgewählte Immobilien des Portfolios (jährlich 5–10 %) verkauft werden. Die erzielten Kaufpreiserlöse sollen in neue Immobilien investiert und Gewinne an die Gesellschafter im Rahmen der Dividendenzahlung ausgezahlt werden. Für das kommende Geschäftsjahr 2017/2018 wird eine stabile BVI-Rendite zwischen 5,5 % und 6,0 % erwartet.



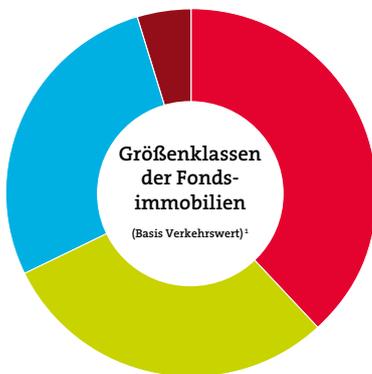
Tätigkeitsbericht



- Deutschland (43,5 %)
- Niederlande (26,1 %)
- Dänemark (13,6 %)
- Frankreich (10,2 %)
- Schweden (4,9 %)
- Polen (1,7 %)



- Wohnen (93,8 %)
- Handel (2,9 %)
- KfZ (2,5 %)
- Andere (0,5 %)
- Büro (0,3 %)



- 0 <= 10 Mio. EUR (29,6 %)
- 10 <= 20 Mio. EUR (27,6 %)
- 20 <= 40 Mio. EUR (38,3 %)
- 40 <= 60 Mio. EUR (4,5 %)



- 0 <= 5 Jahre (18,3 %)
- 5 <= 10 Jahre (16,8 %)
- 10 <= 20 Jahre (20,6 %)
- 20 <= 40 Jahre (41,7 %)
- 40 <= 100 Jahre (2,6 %)



- Kreditinstitute (83,7 %)
- Altersvorsorgeeinrichtungen (4,6 %)
- Private Organisationen ohne Erwerbszweck (3,1 %)
- Vermögensverwalter inkl. Family Office (2,9 %)
- Unternehmen (2,3 %)
- Dachfonds (1,6 %)
- Vermögende Privatpersonen (1,6 %)
- Sontige Anlegergruppe (0,2 %)

¹ Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 66.294 TEUR (Stand 30.04.2016: 83.613 TEUR), 50.307 TEUR werden auf laufenden Bankkonten gehalten und 15.987 TEUR sind auf einem Festgeldkonto mit 3-monatiger Laufzeit angelegt. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 42.517 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des

Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 12.644 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.258 TEUR sowie 24.283 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 12.588 TEUR gegenüber.

Folgende Bauverpflichtungen bestehen für die beiden Objekte in Polen: für Warschau, Pereca Street 661 TEUR und für Krakau, Rakowicka Street 6.035 TEUR.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	117.509	12,1	66.375	6,8
DKK-Kredite	0	0,0	30.347	3,1
GESAMT	117.509	12,1	96.722	9,9

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) in %
SEK	4.554	0,5
DKK	19.088	2,2
PLN	621	0,1
GESAMT	20.190	2,8

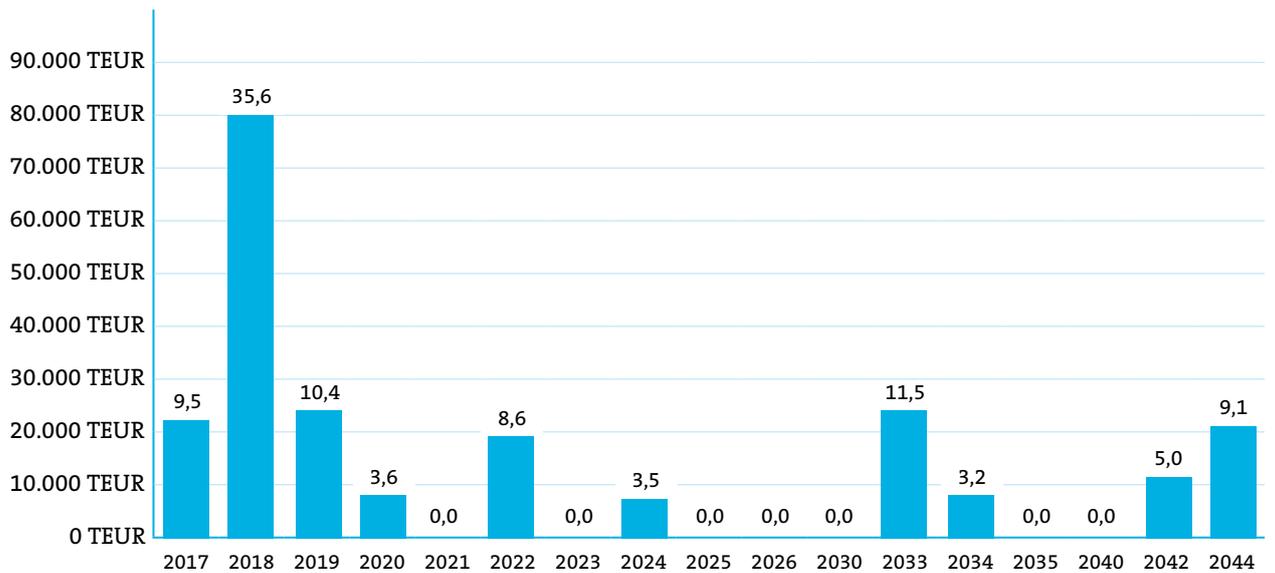
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	33.682	15,7
1 bis 2 Jahre	62.824	29,3
2 bis 5 Jahre	40.854	19,1
5 bis 10 Jahre	45.562	21,3
über 10 Jahre	31.309	14,6
GESAMT	214.231	100,0

Tätigkeitsbericht

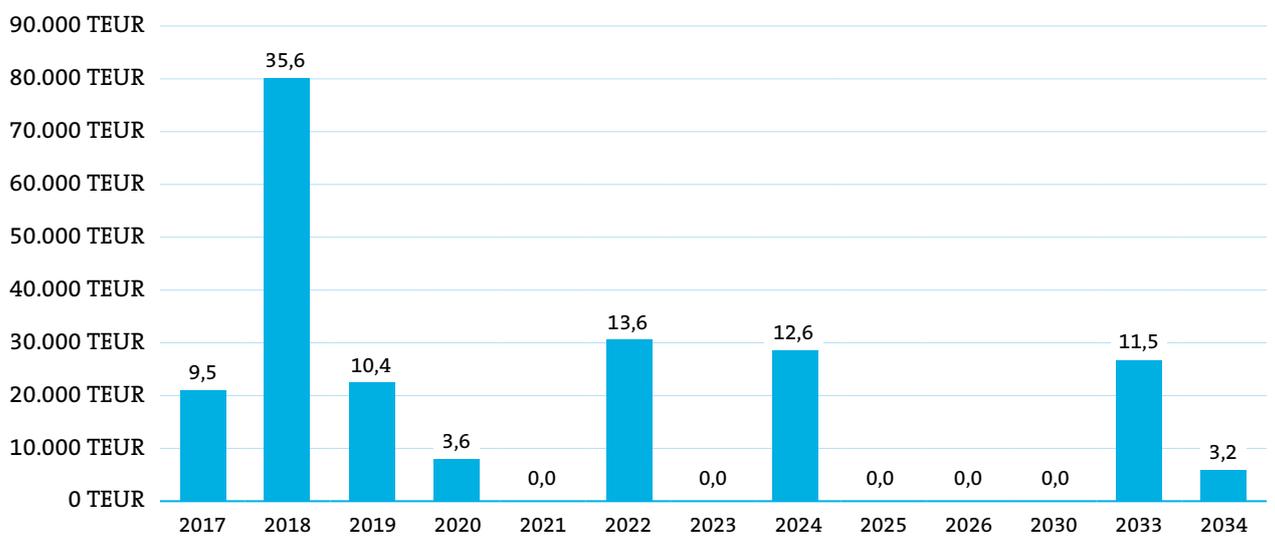
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)

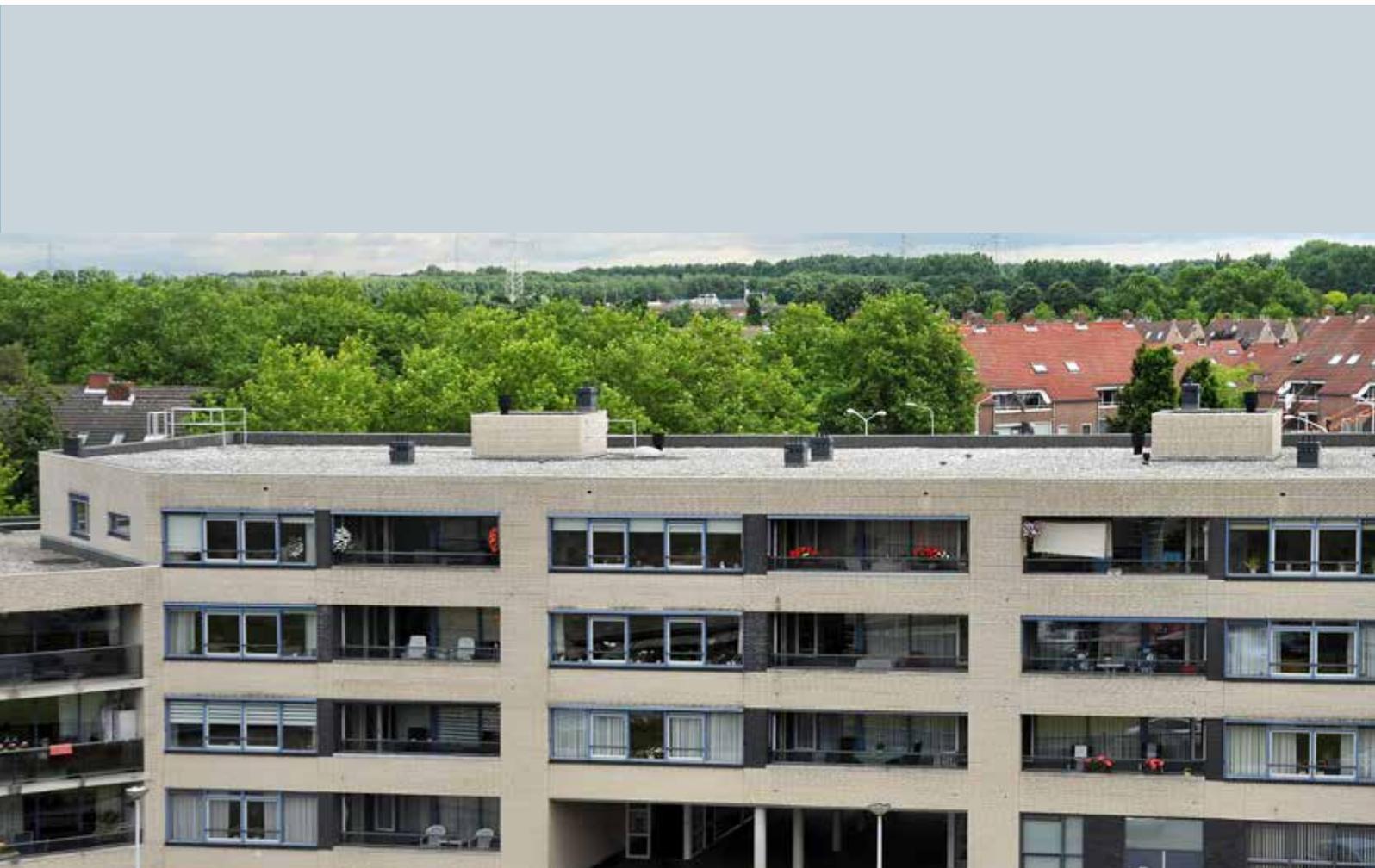


Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen direct gesamt 117.509 TEUR.



Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Personal und Organisation

Mit Wirkung zum 16. September 2016 hat Herr Bernhard Fachtner sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

Mit Wirkung zum 1. März 2017 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Bestellung von Herrn Dr. Bernd Thalmeier zum Vorstand der Catella Real Estate AG. Die Eintragung der Bestellung in das Handelsregister erfolgte am 16. März 2017.

München, 10. Juli 2017

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck
Vorstand

X. Jongen
Vorstand

Dr. B. Thalmeier
Vorstand

J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	PL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt							
I. Immobilien										
Bruttoertrag ²	5,9	5,9	4,5	7,2	8,2	6,6	0,0	7,0	6,7	6,4
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,4	-1,4	-0,6	-1,7	-2,8	-1,5	-0,5	-3,0	-1,8	-1,6
Nettoertrag ²	4,5	4,5	3,9	5,6	5,4	5,0	-0,5	4,0	4,9	4,8
Wertänderungen ²	6,5	6,5	11,7	5,0	2,8	4,0	-3,6	4,5	4,8	5,4
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,9	-0,7	0,0	-0,2	-0,9	-0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	11,0	11,0	15,6	9,1	6,3	8,1	-4,1	8,2	8,7	9,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	14,9	14,9	36,5	11,5	6,2	8,2	-4,1	12,0	9,9	11,5
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	-2,7	-4,7	-0,3	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung³	14,9	14,9	36,5	11,6	6,2	8,2	-6,9	7,3	9,5	11,2
II. Liquidität⁴	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	0,0	0,0	-0,9	0,1	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵										9,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										8,5
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR ⁶)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	PL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	343.372	343.372	0	0	0	0	0	0	0	343.372
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	63.720	128.382	97.054	239.455	6.698	47.225	582.534	582.534
Immobilien gesamt	343.372	343.372	63.720	128.382	97.054	239.455	6.698	47.225	582.534	925.906
Liquidität	91.482	91.482	5.646	1.374	1.756	6.998	0	-373	91.482	106.884
Kreditvolumen	114.434	114.434	40.579	0	0	0	0	304	40.883	155.318
Fondsvolumen (netto)										824.074

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 30.04.2016 bis 30.04.2017.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2016 bis 30.04.2017.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2016 bis 30.04.2017.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2016 bis 30.04.2017.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.04.2016 bis 30.04.2017).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	LU	PL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt								
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ¹	354.415	354.415	68.762	132.091	99.610	254.063	0	16.934	47.427	618.888	973.303
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	24.420	24.420	6.876	6.037	3.965	10.636	0	0	1.199	28.712	53.132
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	577	445	61	547	1.136	363	2.458	5.586	5.586
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	410	410	0	0	0	0	0	0	1.514	1.514	1.924
Sonstige negative Wertänderungen	1.704	1.704	0	133	2.464	1.714	1	606	13	4.930	6.634
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	0	0	0	1.409	0	1.690	1.835	0	114	5.047	5.047
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	24.010	24.010	11.435	11.435	3.965	10.636	0	0	-315	27.198	51.208
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.704	-1.704	577	-1.097	-2.403	-2.856	-700	-242	2.331	-4.390	-6.094

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ² in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt						
Jahresmietertrag Büro	0,2	0,2	0,0	0,6	0,0	0,8	0,0	0,4	0,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,3	3,3	0,0	0,0	0,6	3,3	18,6	3,1	3,2
Jahresmietertrag Hotel	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
Jahresmietertrag Wohnen	91,9	91,9	93,2	99,3	98,4	92,5	79,5	94,2	93,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,0	4,0	6,8	0,0	0,0	2,3	1,6	1,6	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,5	0,0	0,0	0,9	1,1	0,3	0,7	0,6
Leerstand Büro	0,1	0,1	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	0,1	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	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
Leerstand Wohnen	1,8	1,8	0,2	0,5	8,4	3,1	0,3	3,2	2,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	1,6	0,0	0,0	0,6	0,2	0,4	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,5	97,5	98,2	99,5	91,6	96,2	99,6	96,4	96,8

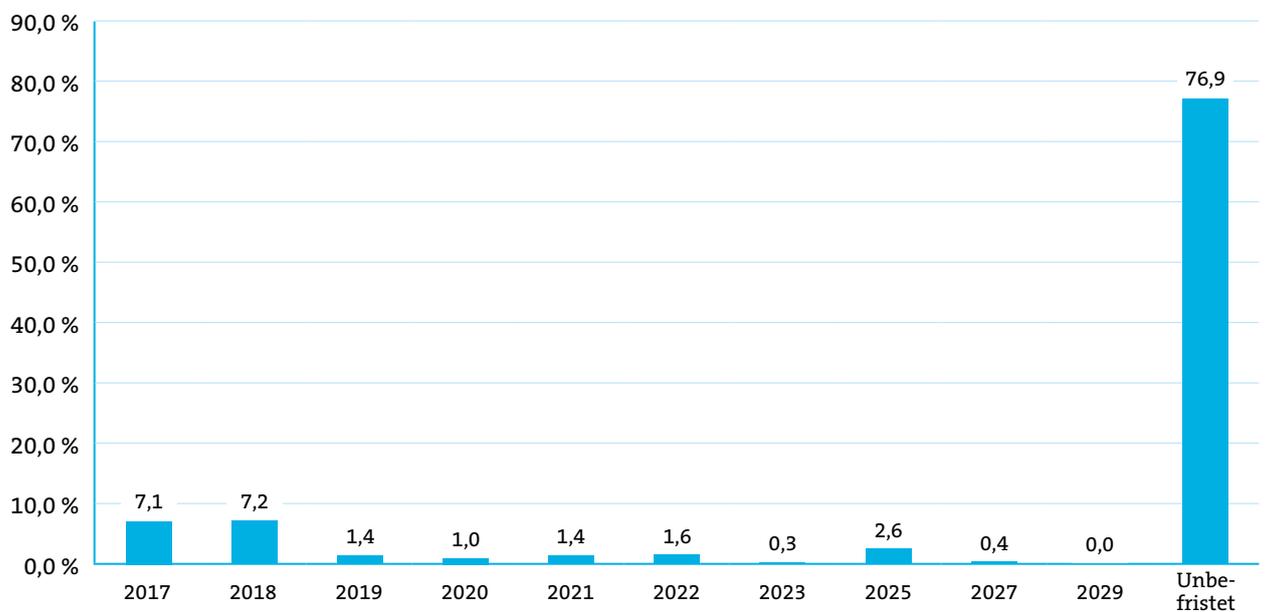
¹ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

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

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



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

zeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Spalte „unbefristet“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2017 bis 2030.



Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2017	30.04.2016	30.04.2015	30.04.2014
Immobilien	354.415	330.155	338.985	286.720
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	299.735	281.483	179.081	153.089
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	66.294	83.613	126.565	94.439
Sonstige Vermögensgegenstände	264.127	244.094	265.774	258.365
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	134.224	132.329	134.289	131.912

Fondsvermögen	850.348	807.016	776.116	660.701
Anzahl umlaufende Anteile	69.379.340	69.299.659	68.460.170	58.976.826
Anteilwert (EUR)	12,26	11,65	11,34	11,20
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,35	0,36	0,34	0,35
Tag der Ausschüttung	01.08.2017	08.08.2016	03.08.2015	01.08.2014

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2016/2017	Berichtszeitraum 2015/2016	Berichtszeitraum 2014/2015	Berichtszeitraum 2013/2014
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	6,4	6,2	6,2	6,3
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,6	-1,8	-1,7	-1,7
Nettoertrag ²	4,8	4,5	4,5	4,6
Wertänderungen ²	5,4	2,7	1,1	0,9
Ausländische Ertragssteuern ²	-0,1	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	-0,6	0,1	-0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	9,6	7,3	5,5	5,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand in Währung ³	11,5	8,4	6,3	6,4
Gesamtergebnis in Währung³	11,5	8,4	6,3	6,4
Währungsänderungen ³	-0,2	0,1	-0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung³	11,2	8,6	6,3	6,2
II. Liquidität⁴				
	0,0	0,2	0,8	0,6
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁵	8,5	5,9	4,5	3,9

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 30.04.2016 bis 30.04.2017.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2016 bis 30.04.2017.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2016 bis 30.04.2017.

⁵ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		807.016.152,72
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-24.947.877,24
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-31.401,16
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		923.416,01
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.576.828,84	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-653.412,83	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-2.067,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.768.210,62
davon bei Immobilien	-1.703.680,01	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.064.530,61	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		70.157.890,36
davon nicht realisierte Gewinne	48.880.026,70	
davon nicht realisierte Verluste	-927.486,05	
davon Währungskursveränderungen	-314.841,60	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		850.347.903,06

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3

KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch 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.

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. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus der Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter 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, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

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



Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	271.895.000,00	38,36
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	82.520.000,00	3,32
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	354.415.000,00	41,68
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(94.886.570,06)	299.735.182,91	35,25
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(94.886.570,06)	299.735.182,91	35,25
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(31.822.551,23)	66.294.291,87	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(31.822.551,23)	66.294.291,87	7,80
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.588.049,67	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(79.819.261,47)	231.758.261,47	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(296.134,10)	1.998.009,10	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.861.164,75	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.996.677,86)	5.865.537,48	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(245.119,14)	3.056.275,76	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(82.357.192,57)	264.127.298,23	31,06
Summe Vermögensgegenstände		984.571.773,01	115,78

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	117.508.958,98	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(73.714,53)	2.257.798,65	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.644.314,74	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(612.944,43)	1.656.505,24	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(686.658,96)	134.067.577,61	15,76
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	156.292,34	0,02
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(686.658,96)	134.223.869,95	15,78
C. Fondsvermögen		850.347.903,06	100,00
Anteilwert (EUR)		12,26	
Umlaufende Anteile (Stück)		69.379.340	

Devisenkurse per 27.04.2017

Dänische Kronen 1 EUR = 7,43885 DKK

Polnische Zlotty 1 EUR = 4,22210 PLN

Schwedische Kronen 1 EUR = 9,62745 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG am 27.04.2017 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2017 weist der Bouwfonds European Residential das Netto-Fondsvermögen von 850.348 TEUR aus. Bei 69.379.340 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 12,26 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 135.075 Anteile ausgegeben und 55.394 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 923 TEUR¹ entspricht.

30 direkt gehaltene Objekte und 46 indirekt über 47 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.04.2017 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 354.415 TEUR. Es setzt sich aus 24 Wohnimmobilien und sechs gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 47 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, dänischen, luxemburgischen und polnischen Immobilien-Gesellschaften.

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

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde dem Portfolio des Bouwfonds European Residential die Mehrheitsbeteiligungen an zwei polnischen Immobilien-Gesellschaften hinzugefügt.

Im Juli 2016 wurde durch die am 30.06.2016 angekaufte Gesellschaft Merlot Investment sp. z o.o. eine Immobilie in Polen erworben. Die neu erworbene Immobilie in Warschau wird ausschließlich über die Be-

teiligung an der polnischen Immobilien-Gesellschaft gehalten.

Durch die im November gegründete Gesellschaft Poland BERF 2 sp. z o.o. wurde eine Immobilie in Krakau erworben und wird ebenso, ausschließlich über diese Beteiligung gehalten.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 66.294 TEUR (Stand 30.04.2016: 83.613 TEUR), 50.307 TEUR werden auf laufenden Bankkonten gehalten und 15.987 TEUR sind auf einem Festgeldkonto mit 3-monatiger Laufzeit angelegt. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht Bestand der Liquidität dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 42.517 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 12.644 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.258 TEUR sowie 24.283 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 12.588 TEUR gegenüber.

Folgende Bauverpflichtungen bestehen für die beiden Objekte in Polen: für Warschau, Pereca Street 661 TEUR und für Krakau, Rakowicka Street 6.035 TEUR

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 264.127 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (12.588 TEUR) setzen sich zusammen aus Mieterforderungen in Höhe von 676 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 11.912 TEUR.

¹ Im Zeitraum vom 01.05.2015 bis 30.04.2016 wurden 1.319.628 Anteile ausgegeben und 480.139 Anteile zurückgenommen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (231.758 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 1.998 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die französischen Immobilien-Gesellschaften (1.526 TEUR), die deutschen Immobilien-Gesellschaften (176 TEUR), die schwedischen Immobilien-Gesellschaften (120 TEUR) und die polnischen Gesellschaften (176 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.861 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.866 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.768 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 3.056 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus den Ausschüttungen der BERF 08, BERF 13, BERF 14 und BERF 15 (1.868 TEUR) enthalten. Des Weiteren bestehen vor allem Forderungen aus Devisentermingeschäften (245 TEUR), Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (220 TEUR), sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung, vorausbezahlten Erbpachtzahlungen und Forderungen an das Finanzamt (gesamt 723 TEUR).

Schulden

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 134.068 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 117.509 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 2.258 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Dresden (953 TEUR), Göttingen (217 TEUR), Bonn (175 TEUR), Leipzig (75 TEUR), Münster (48 TEUR) und Karlsruhe (16 TEUR). Es bestehen außerdem noch Verbindlichkeiten aus den

Erwerben der Immobiliengesellschaften in Polen (74 TEUR).

Des Weiteren besteht eine Verbindlichkeit aus der Kapitaleinzahlung gegenüber der BERF Luxco 1 in Höhe von 700 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 12.644 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (11.976 TEUR), Vorauszahlungen auf Mieten (629 TEUR) und Mietkautionen (39 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.657 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 613 TEUR. Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 570 TEUR, Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 299 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuer in Höhe von 15 TEUR, Verbindlichkeiten aus den Verkaufsnebenkosten für die Immobilien in Hamburg-Harburg und in Kiel von 44 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 116 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 141 TEUR gebildet.

Die Rückstellungen für Instandhaltungen aus dem Vorjahr in Höhe von 16 TEUR wurden für die geplanten Maßnahmen beibehalten.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

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		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main Volta Str. 63-65	W	1,2 G/H 91,4 W 7,4 K
2		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	89,7 W 7,8 K 2,5 A
3		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer 1, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	W/G	8,7 G/H 86,9 W 4,4 K
4		Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	93,6 W 6,4 K
5		Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	95,0 W 5,0 K
6		Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	96,4 W 3,6 K
7		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	100,0 W
8		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	95,2 W 4,8 K
9		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	96,3 W 3,7 K
10		Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	99,9 W 0,1 G/H

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2008	71	2008	4.698	101	9.947	F, G, PA
12/2008	50/44	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	51	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	64	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	57	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	54	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	61	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	54	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	45	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	49	1936 1994-1996	3.086	-	2.802	A, 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, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

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		Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	99,9 W 0,1 G/H
12		John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	26,2 G/H 70,2 W 3,6 K
13		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	95,1 W 3,3 K 1,6 A
14		Josephsburgstraße DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	G/W	4,5 B 6,1 G/H 83,9 W 5,2 K 0,4 A
15		Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	29,3 G/H 64,1 W 6,2 K 0,4 A
16		Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	22,6 G/H 72,1 W 5,3 K
17		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	96,1 W 2,9 K 1,0 A
18		Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	94,0 W 5,6 K 0,4 A
19		Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstr. 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,4 W 6,4 K 0,2 A

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2010	49	1936 1995-1996	8.063	-	5.799	A, F
09/2010	60	1997	1.838	1.221	4.561	F, G, PA
06/2010 ⁶ 09/2010 ⁷	53/48/55	1961/2002 Teil, 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011	19.861	-	10.976	A, G, PA, AA
09/2010	46	1983	4.329	660/1.207	4.988	A, F, G, PA
09/2010	34	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.825/1.659	4.103	A, F, G, PA
09/2010	73	2010	1.439	328	1.628	A, F, G, PA
01/2011	31/29/ 29/44	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/ 25.034	A, G, PA
02/2011	70	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	48	1985	5.381	-	8.862	A, F, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenwertes.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten 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 01.06.2010.

⁷ Für die Immobilien „Reeseberg 119“, „Am Weinberg 1, 1a-c“, DE – 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 01.09.2010.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

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		Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Str. 265-275	W	92,1 W 7,9 K
21		Ernstthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart Ernstthaldenstr. 43-49	W	5,6 G/H 92,8 W 1,7 K
22		Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Str. 8-18	W	96,0 W 4,0 K
23		Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	94,5 W 5,5 K
24		Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe Nancystr. 22	W	99,4 W 0,6 K
25		Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig Anhalter Str. 19, 23, 21 (Bauobjekt), Heinickestr. 21, 23, 27; Görlitzer Str.	W	100,0 W
26		Coppistraße DE – 04157 Leipzig Coppistr. 63	W	21,8 G/H 78,2 W
27		Haarener Gracht DE – 52080 Aachen Haarener Gracht 7, 7A, 7B	W/ G/W	2,0 G/H 95,1 W 2,8 K
28		Göttingen DE – 37075 Göttingen Goßlerstr. 75, 77	W	98,4 W 1,6 K
29		Dresden DE – 01187 Dresden Münchner Str. 14	W	90,2 W 4,7 G/H 1,4 B 3,5 K 0,3 A
30		Münster DE – 48157 Münster Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kempenweg 2-12	W	94,6 W 0,9 G/H 3,2 K 1,3 A

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
02/2011	48	1984/2005/2010	10.410	-	3.613/3.536	A, G
10/2011	65	2011	7.802	871	7.966	A, E, PA
04/2012	58	1995	5.614	-	7.731	A, G, PA
11/2013	76	2013	2.290	-	3.306	F, G, PA
06/2013	66	2013	2.338	-	3.717	A, F, PA
12/2013	47	1930/2000/2009/2012	3.860	-	4.552	A
12/2013	47	1900/2000/2008	380	139	652	-
01/2014	47	1994	4.601	258	4.649	A, G, PA
11/2014	53	1962/2012/2013	2.934	-	3.936	A, G, PA
01/2015	57	2014	3.770	250	4.893	F, G, PA
03/2015	43	1964/1965/2011/2012	34.618	372	18.806	A, F, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

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 Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
31		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 47 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-
32		"The Hague" NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.233 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.900 TEUR	W, E
33		Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.233 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.905 TEUR	W, E
34		Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voiron, Allee des Colibris 8	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 11.409 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W
35		Toulouse FR – 31670 Labège 228 Rue Avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 7.131 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W
36		Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,85 % Gesellschaftskapital: 574 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W
37		Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 94,84 % Gesellschaftskapital: - Gesellschafterdarlehen: -	W
38		-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 81.845 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-
39		Place du Quebec FR – 34000 Montpellier- Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.412 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
-	06/2010	-	-	-	-	-	-
95,7 W 4,3 K	06/2010 ⁷	60	1996	2.980	-	5.008	A, E, PA
97,2 W 2,8 K	06/2010 ⁷	61	1997	5.687	-	16.350	A, PA
96,1 W 3,9 A	07/2010	73	2010	2.428	-	2.751/ 2.754	A, G, PA
100,0 W	10/2010	33	1990 2001 2003 2013	18.363	-	9.716	A
93,1 W 6,9 K	03/2011	70	2007	11.088	-	11.638/ 11.684	F, PA
93,2 W 6,7 K	03/2011	71	2008	12.239	-	14.595	F, G, PA
-	04/2011	-	-	-	-	-	-
86,6 W 13,4 G/H	04/2011	55	1992	1.121	312/392	2.717/ 2.637	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, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten 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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
40		Rotterdam NL – 3011 Rotterdam Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 und Burgemeester van Walsumweg 2	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 24.630 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.000 TEUR	W, E
41		Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 24.630 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.585 TEUR	W, E
42		Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.587 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W
43		Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 12.505 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W
44		„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex Rue de Parozet/ Rue de la Foret de Disse	BERF France 1 SCI ⁹ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.409 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.813 TEUR	W
45		Romeostraat NL – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 3.540 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.342 TEUR	W
46		Weena NL – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.398 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.575 TEUR	W
47		Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.354 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.677 TEUR	W,E
48		Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges Boulevard Jean Jacques Bosc	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 5.288 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 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	Anderer
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 ⁷	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen ⁷ in m ²	Ausstattungs- merkmale
6,8 G/H 84,8 W 6,8 K 1,5 B	03/2012	52	1989 2008	6.110	1.729	21.928	A, F, G, PA
98,1 W 1,9 A	03/2012	48	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
99,8 W 0,2 A	07/2012	58	2014	2.183	-	2.125	F, PA
100,0 W	08/2012	36	1992/ 1993	8.749	94/ 116	9.885	A, G, K, PA
99,6 W 0,4 A	12/2012	79	2013-2015	3.842	-	4.560	A, G, PA
100,0 W	06/2013	58	1994	3.028	-	4.587	A, E, PA
98,9 W 1,1 A	06/2013	53	1989/ 2002/ 2003	689	-	11.787	F, PA
93,7 W 3,3 G/H 3,0 K	06/2013	59	1995	1.876	300	7.546	F, PA
98,3 W 1,7 A	01/2014	59	2014-2015	1.457	-	3.830	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, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten 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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
49		Griffeweg NL – 9723 Groningen Griffeweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.233 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.889 TEUR	W
50		Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.590 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.109 TEUR	W
51		Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden Nova Zemba kade 1 -33	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.480 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.918 TEUR	W
52		Zonedauw NL – 3353 Papendrecht Zonedauw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 4.054 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.224 TEUR	W
53		Mallemlolen NL – 2585 Den Haag Mallemlolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.060 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.867 TEUR	W
54		Hofwijckstraat ⁷ NL – 2515RN Den Haag Hofwijckstraat 53, Stationsplein	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 29.274 TEUR Gesellschafterdarlehen: 19.200 TEUR	GB, E
55		Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam Admiraliteitskade 50	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 8.442 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.000 TEUR	W
56		Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven Mathildelaan 1, Emma	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 16.614 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.589 TEUR	W/G

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
16,7 B 74,7 W 8,5 K	10/2013	64	2001	1.152	580	2.617	A, E, PA
100,0 W	10/2013	57	1994	1.020	-	3.655	E, PA
96,8 W 3,2 A	10/2013	59	1996	1.487	-	3.197	PA
100,0 W	10/2013	61	1998	3.120	-	6.068	E, PA
96,3 W 3,7 K	10/2013	46	1983/ 2010/ 2012	874	-	2.244	A, PA
-	06/2014	70	2016	3.303	1.407	17.720	A, G, PA
95,7 W 4,3 A	11/2014	58	1985- 1989	1.396/ 1.397	-	6.828	F, PA
2,6 A 14,1 H 83,3 W	10/2015	69	1973/ 2016	2.411	1.555	10.907/ 1.396	A, F, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten in Jahren.

⁷ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
57		Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta Järingegränd 2-8	BF BER Sweden 01 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 13.616 TSEK Gesellschafterdarlehen: 33.724 TSEK	W, E
58		-	BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 147 TSEK Gesellschafterdarlehen:-	-
59		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 % Gesellschaftskapital: 25.401 TSEK Gesellschafterdarlehen: 43.250 TSEK	W
60		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 % Gesellschaftskapital: 8.947 TSEK Gesellschafterdarlehen: 27.658 TSEK	W, E
61		Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo Kommunalvägen 8	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 13.163 TSEK Gesellschafterdarlehen: 32.000 TSEK	W
62		Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo Fjällbrudens Väg 2A-E	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 13.163 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
63		Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 13.163 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
64		Skrubbyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede Kistvägen 6	BFBER Sweden 04 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 13.163 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W, E
65		Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka Helgesons Väg 12	BFBER Sweden 05 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.811 TSEK Gesellschafterdarlehen: 21.500 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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
84,1 W 0,7 K 15,1 G/H	02/2010	50	2006	2.207	-	3.342	F, PA
-	08/2010	-	-	-	-	-	-
49,4 W 49,3 G/H 1,3 K	08/2010	44	1991 1997 2008	4.679	2.624/ 2.657	3.414	F, G, PA
97,0 W 3,0 K	08/2010	50	2007	4.395	-	2.077	A, E, PA
97,3 W 2,7 A	08/2010	43	2000	2.296	-	1.096	-
97,2 W 2,8 A	08/2010	33	2000	1.936	-	363	-
98,0 W 2,0 A	08/2010	43	2000	1.355	-	560	A
94,7 W 5,3 K	08/2010	48	2005	1.191	-	926	A, G, PA
98,4 W 1,6 A	08/2010	48	2000	1.999	-	1.696	A

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten in Jahren.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
66		Kaggen 2 SE – 18764 Täby Torpängsbacken 6 Torpängsgränd 5	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 224 TSEK Gesellschafterdarlehen: 23.500 TSEK	W
67		Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla Kaptensvägen 9-31	BFBER Sweden 07 AB, Stockholm ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 224 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	W
68		Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla Alstavägen 17-21	BFBER Sweden 08 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 9.738 TSEK Gesellschafterdarlehen: 14.000 TSEK	W
69		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 68 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
70		Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁹ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 52.232 TDKK Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK	W
71		Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁹ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 45.227 TDKK Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK	W
72		Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁹ Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 52.232 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.486 TDKK	W
73		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 73 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
74		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 Gesellschaftskapital: 47.570 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W
75		-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 75 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
34,9 W 65,1 G/H	04/2011	39	2006	2.085	-	519	A
98,4 W 1,6 K	04/2011	41	2008	5.293	-	1.512	A
96,1 W 3,9 K	04/2011	43	2010	4.620	-	1.212	A
-	12/2011	-	-	-	-	-	-
100,0 W	12/2011	51	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.394/ 2.418	F, PA
99,7 W 0,3 K	12/2011	63	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
8,6 B 91,4 W	06/2012	45	1904 2007-2009	1.420	262	2.633	F
-	08/2012	-	-	-	-	-	-
100,0 W	03/2013	66	2013	6.293	-	9.281	F, PA
-	04/2013	-	-	-	-	-	-

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten in Jahren.

⁷ Die Gesellschaft BFER Sweden 07 AB hält zwei Immobilien: Kaggen 2 und Flykapternen 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, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 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 Rantzaugade.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
76		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 100.141 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.868 TDKK	W
77		Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 28.624 TDKK Gesellschafterdarlehen: 27.381 TDKK	W
78		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 80 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
79		Omvejvej DK – 2600 Glostrup Omvejvej 3 A-N	BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 42.429 TDKK Gesellschafterdarlehen: 41.023 TDKK	W
80		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 80 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
81		Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 28.792 TDKK Gesellschafterdarlehen: 28.271 TDKK	W
82		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 80 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
83		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 80 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
84		Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen Edvard Thomsens Vej 7 a-c Norregade 34	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 81.867 TDKK Gesellschafterdarlehen: 72.961 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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
100,0 W	05/2013	65	2012	1.088	-	5.446	F, PA
100,0 W	02/2014	48	1995	9.871	223	3.080	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	46	1991	10.662	-	5.420	-
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	46	1992	2.571	165	2.414	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
-	05/2014	-	-	-	-	-	-
100,0 W	03/2015	62	2009	1.825	-	5.623	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, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten 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, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
85	Pereca ⁷ PL – 00-849 Warschau Ul. Icchaka Lejba Pereca 11	Merlot Investment sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 33.119 TPLN Gesellschafterdarlehen: 22.640 TPLN	GB
86	Rakowicka ⁷ PL – 31-510 Krakau Rakowicka Street 20	BERF Poland 2 sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 12.184 TPLN Gesellschafterdarlehen: 7.600 TPLN	GB

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Art der Nutzung ⁴ in %	Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
-	07/2016	70	2018	1.960	682	8.812	A
-	03/2017	70	2018	9.362	-	6.936	-

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, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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 Gutachten in Jahren.

⁷ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

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	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	2,7	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	4,9	-	-
3	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	2,8	-	-
4	Karben DE – 61184 Karben	2,6	-	-
5	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover	3,9	-	-
6	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	1,0	-	-
7	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover	0,4	-	-
8	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover	4,6	-	-
9	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,1	-	-
10	Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg	0,2	-	-
11	Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg	8,2	-	-
12	John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin	0,4	-	-
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,9	-	-
14	Josephsburgstraße DE – 81673 München	1,3	-	-
15	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	1,7	-	-
16	Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf	2,3	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.544,4	5,8	1.564,8/ 1.566,4	31.060,0/ 32.000,0	42,2
1.523,5	7,8	1.466,5/ 1.815,9	27.300,0/ 27.790,0	34,8
596,8	8,2	93,2/ 162,2/ 348,0/	11.860,0	23,7
841,1	7,5	852,8/ 858,3	13.360,0/ 13.670,0	50,9
303,9	7,2	304,1/ 305,0	4.900,0/ 4.920,0	29,5
479,8	7,9	483,0	7.410,0/ 7.440,0	29,9
105,6	7,6	106,2	1.620,0/ 1.640,0	29,8
172,1	7,4	172,3/ 172,4	2.730,0/ 2.780,0	81,6
306,8	7,9	308,7/ 309,1	4.500,0/ 4.530,0	30,6
319,3	9,9	320,0	4.680,0/ 4.800,0	26,9
560,9	9,4	560,8/ 561,3	7.470,0/ 7.650,0	30,6
683,5	7,1	685,8/ 686,0	13.500,0/ 13.800,0	35,5
1.013,2	8,3	160,0/160,4 386,9/388,9 459,5/475,8	13.280,0	28,8
719,4	5,9	717,1/ 717,4	14.640,0/ 14.690,0	58,4
600,9	7,1	602,6/ 603,1	9.160,0/ 9.220,0	53,0
284,2	5,6	281,1/ 281,4	5.340,0/ 5.390,0	32,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

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
17	Erlangen DE – 91052/91056/91058 Erlangen	1,0	-	-
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	2,3	-	-
19	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	0,6	-	-
20	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	2,1	-	-
21	Ernstthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-
22	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	1,6	-	-
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	2,9	-	-
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	0,1	-	-
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	2,8	-	-
26	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	0,0	-	-
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	3,8	-	-
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	2,8	-	-
29	Dresden DE – 01187 Dresden	16,1	-	-
30	Münster DE – 48157 Münster	1,8	-	-

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 %
2.010,4	7,7	1.974,0/ 1.976,0	31.865,0	35,1
322,1	5,1	321,5	6.970,0/ 7.170,0	41,5
841,1	7,0	840,0/ 840,3	13.630,0/ 13.650,0	41,5
339,9	7,1	341,2/ 342,0	5.240,0/ 5.330,0	41,5
1.673,7	7,1	1.675,3/ 1.677,5	27.720,0/ 27.860,0	39,6
670,2	6,6	691,4/ 713,7	11.230,0/ 11.260,0	-
434,7	5,1	435,6/ 439,8	8.260,0/ 8.280,0	39,6
672,1	5,9	671,6/ 673,4	11.510,0/ 11.610,0	39,1
361,4	6,2	361,2/ 365,7	5.730,0/ 5.890,0	-
64,4	6,3	64,9	1.120,0/ 1.140,0	-
648,1	6,3	655,7/ 661,9	9.690,0/ 9.750,0	-
694,9	6,3	696,5/ 700,0	11.400,0/ 11.470,0	-
741,2	5,6	711,0/ 730,7	11.690,0/ 12.050,0	-
1.406,1	5,8	1.399,3/ 1.400,4	23.430,0/ 23.480,0	38,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

III. Über 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
32	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	2,4	-	-
33	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	3,3	-	-
34	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	0,0	-	-
35	Toulouse FR – 31670 Labège	11,0	-	-
36	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,9	-	-
37	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	1,7	-	-
39	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	0,0	-	-
40	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	2,5	-	-
41	Leiden NL – 2331 Leiden	1,3	-	-
42	Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry	6,8	-	-
43	Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse	11,0	-	-
44	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex	0,0	-	-
45	Romeostraat NL – 3816 Amersfort	5,0	-	-
46	Weena NL – 3013 Rotterdam	1,4	-	-
47	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	2,6	-	-
48	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	8,9	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
504,9	7,0	502,0/ 507,1	7.160,0/ 7.270,0	34,6
1.632,0	6,9	1.613,3/ 1.613,7	23.180,0/ 23.300,0	-
468,5	4,6	476,6	9.950,0/ 10.030,0	-
2.399,5	12,2	2.159,0/ 2.346,7	19.720,0/ 19.800,0	-
1.377,0	5,1	1.224,4/ 1.224,5	29.422,5/ 29.621,7	62,0
1.721,2	4,7	1.635,9/ 1.636,3	39.173,1/ 39.315,3	62,0
364,6	6,2	372,2	6.110,0/ 6.120,0	-
2.537,9	6,8	2.570,3/ 2.575,5	37.300,0/ 37.170,0	42,9
946,3	6,2	929,3/ 930,6	15.700,0/ 15.810,0	-
724,8	7,6	710,5	9.700,0/ 9.650,0	-
2.238,5	9,1	2.184,4/ 2.185,9	27.680,0/ 27.260,0	-
794,5	4,9	870,4/ 883,2	15.800,0/ 16.250,0	-
586,8	6,2	588,4/ 589,0	9.160,0/ 9.150,0	-
1.324,9	6,4	1.323,4/ 1.328,3	21.140,0/ 20.770,0	-
849,8	6,8	852,0/ 862,3	12.820,0/ 12.730,0	-
989,7	9,4	981,3	10.499,0/ 10.609,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

III. Über 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
49	Griffeweg NL – 9723 Groningen	0,1	-	-
50	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	1,4	-	-
51	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	2,7	-	-
52	Zonedauw NL – 3353 Papendrecht	0,1	-	-
53	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	1,6	-	-
54	Hofwijkstraat NL – 2515RN Den Haag	-	-	-
55	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	1,8	-	-
56	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	15,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
397,1	6,2	398,0/ 398,3	6.550,0/ 6.460,0	-
420,0	6,1	421,6	6.870,0/ 6.930,0	-
401,5	6,1	388,6	6.420,0/ 6.450,0	-
579,6	6,5	581,5	8.970,0/ 9.000,0	-
249,6	5,9	252,8/ 253,1	4.230,0/ 4.030,0	-
-	-	3.520,1/ 3.363,6	53.100,0/ 53.000,0	-
1.194,7	6,8	1.269,1/ 1.269,8	18.090,0/ 18.300,0	41,2
1.923,7	5,1	2.020,8/ 2.027,5	32.230,0/ 32.870,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

IV. Über 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
57	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm-Spanga-Tensta	1,6	-	-
59	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	0,0	-	-
60	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,6	-	-
61	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
62	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	0,0	-	-
63	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	0,0	-	-
64	Skrubbhyveln 4 SE – 122 45 Stockholm-Enskede	0,1	-	-
65	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	0,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
544,8	7,5	528,3	7.758,0/ 7.873,3	-
952,6	10,3	881,1/ 886,4	9.482,3/ 9.670,3	-
356,9	6,0	355,4/ 355,5	5.856,2/ 5.869,7	-
228,2	6,2	182,1/ 209,1	3.716,5/ 3.815,1	-
73,1	7,7	59,9/ 66,7	968,1/ 994,0	-
322,1	17,5	96,0/ 107,2	1.854,1/ 1.917,4	-
153,9	6,1	150,9	2.589,5/ 2.597,8	-
114,2	2,2	317,4	5.416,8/ 5.446,9	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

IV. Über 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
66	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	0,0	-	-
67	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	0,0	-	-
68	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	0,2	-	-
70	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	3,4	-	-
71	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	2,6	-	-
72	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	0,0	-	-
74	Valby DK – 2500 Valby	0,0	-	-
76	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
77	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
79	Omvejvej DK – 2600 Glostrup	0,0	-	-
81	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	0,0	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	0,0	-	-
85	Ul. Icchaka Lejba Pereca PL – 00-849 Warschau	-	-	-
86	Rakowicka PL – 31-350 Krakau	-	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
88,4	5,0	84,7	1.822,9/ 1.804,0	-
240,4	6,2	236,1	4.097,7/ 4.061,3	-
204,0	6,1	200,6	3.656,2/ 3.586,6	-
555,1	5,8	561,9	9.685,6/ 9.746,1	41,5
843,8	5,5	846,9/ 847,9	15.507,8/ 15.513,2	43,3
570,1	6,2	581,3	9.342,8/ 9.592,9	44,0
1.794,2	6,0	1.808,1	31.382,5/ 31.617,8	49,0
1.009,6	6,0	1.022,1	17.502,7/ 17.751,4	-
514,3	6,7	518,6	7.743,1/ 7.878,9	-
825,4	7,2	836,0	11.614,7/ 11.923,9	-
461,6	6,0	464,1	7.837,2/ 7.982,4	-
1.174,1	5,7	1.184,3/ 1.186,9	20.843,3/ 20.715,6	-
-	-	1.728,6/ 1.738,2	25.660,2/ 25.780,0	-
-	-	1.288,4	21.480,0/ 20.650,6	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier

Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

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	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	17.742,1	1.642,8	586,8	1.056,0	9,3	-	-	-
3	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	728,8	294,1	434,7	11,2	-	-	-
4	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
5	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
6	Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,3	6,1	-	-	-
7	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,6	10,6	-	-	-
8	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2.170,0	140,0	76,0	64,1	6,5	-	-	-
9	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
10	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	25,8	83,3	39
11	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	153,0	39
12	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	107,9	360,0	40
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	11.060,3	1.012,5	630,7	381,8	9,2	29,3	97,7	40
14	Josephsbergstr. DE – 81673 München	11.500,0	729,9	402,5	327,4	6,3	79,6	265,3	40
15	Augustaanlage DE – 68165 Mann- heim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	209,5	40

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
16	Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	134,1	40
17	Erlangen DE – 91052/91056/ 91058 Erlangen	24.051,5	1.996,4	752,5	1.243,9	8,3	199,6	732,0	44
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Ham- burg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,5	227,0	45
19	Osterhausenstr. DE – 90459 Nürnberg	11.300,0	711,7	395,5	316,2	6,3	71,0	266,3	45
20	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	106,8	45
21	Ernsthaldenstr. DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.274,8	776,9	497,9	5,7	127,5	563,0	53
22	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	72,2	355,0	59
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	76,9	423,0	66
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	9,9	101,5	617,3	73
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	52,8	347,7	79
26	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	918,8	98,3	32,2	66,1	10,7	9,8	64,7	79
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	9.500,0	732,8	475,0	257,8	7,7	82,2	548,0	80
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	10.150,0	878,7	507,5	371,2	8,7	86,7	650,0	90
29	Dresden DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	118,4	907,5	92
30	Münster DE – 48157 Münster	22.100,0	2.232,6	1.105,0	1.127,6	10,1	223,4	1.750,0	94

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	27,8	122,9	54
33	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	68,5	319,7	57
34	Ville-la-Grand ¹ FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
35	Toulouse ¹ FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	98,3	336,0	41
36	Helsinkistraße DE – 81829 München	24.271,8 ²	-	-	-	-	-	-	-
37	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	32.025,9 ²	-	-	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier- Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	40,8	160,0	47
40	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	102,0	511,4	59
41	Leiden NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	44,0	194,3	59
42	Studentenwohn- haus Evry ¹ FR – 91000 Evry	7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
43	Residence Bellevue ¹ FR – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	147,1	772,0	63
44	„Les Jardins de Parozet“ ⁴ FR – 01770 Gex	15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
45	Romeostraat NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	31,5	191,7	73

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
BERF Verwaltungs GmbH	28,0	3,2	-	3,2	11,3	0,3	1,1	38
BERF1 GmbH & Co. KG	3.241,5	99,6	-	99,6	3,1	10,0	44,6	54
BERF1 GmbH & Co. KG	9.460,0	332,1	-	332,1	3,5	33,2	155,0	57
BERF France 1 SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	28,0	98,0	47
BERF II GmbH & Co KG	6.223,2	812,5	-	812,5	13,1	80,8	309,8	46
BERF III GmbH & Co KG	8.135,4	1.096,8	-	1.096,8	13,5	109,1	416,1	46
BERF Lux I S.à.r.l.	700,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France III SCI	6.682,0	95,7	-	95,7	1,4	9,6	37,5	47
BERF 4 GmbH & Co. KG ³	13.035,0	821,0	-	821,0	6,3	89,0	370,6	59
BERF 4 GmbH & Co. KG ³	3.140,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	13,8	71,4	62
BERF 05 France SNC	10.914,0	366,1	-	366,1	3,4	36,6	192,2	63
BERF France 1 SCI	8.353,2	242,0	-	242,0	2,9	27,6	153,8	67
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.337,3	128,3	-	128,3	3,0	12,4	75,5	73

¹ Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse, Place du Quebec, Studentenwohnhaus Evry, Residence Bellevue 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.

³ Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co KG hält zwei Immobilien: Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10, und Burgemeester van Walsumweg 2, Rotterdam und Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183, und 201-283, 2331 Leiden.

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
46	Weena NL – 3013 Rotterdam	17.414,0	634,2	322,5	311,7	3,6	63,7	387,3	74
47	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	43,9	267,0	74
48	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux-Belges	7.802,5	-	-	-	-	-	-	-
49	Griffeweg NL – 9723 Groningen	5.165,0	252,0	132,8	119,2	4,9	20,1	130,4	78
50	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5.950,0	274,0	119,0	155,0	4,6	18,8	122,2	78
51	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	5.525,0	262,0	110,5	151,5	4,7	17,8	115,8	78
52	Zonnedauw NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	341,6	168,7	172,9	4,0	26,3	171,1	78
53	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	3.875,0	217,0	77,5	139,5	5,6	13,1	85,3	78
54	Hofwijckstraat ¹ NL – 2515RN Den Haag	44.053,3	-	-	-	-	-	-	-
55	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	16.685,0	122,9	-	122,9	0,0	-	-	-
56	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	31.379,3	490,1	-	490,1	-3,0	49,3	1,8	101

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
BERF 06 GmbH & Co. KG	8.769,6	270,1	-	270,1	3,1	26,7	164,4	74
BERF 07 GmbH & Co. KG	6.244,2	172,7	-	172,7	2,8	16,9	104,1	74
BERF France 06 SNC	4.092,2	168,6	-	168,6	4,1	19,3	119,1	77
BERF 08 GmbH & Co. KG	2.757,9	93,4	-	93,4	3,4	9,3	60,2	78
BERF 09 GmbH & Co. KG	3.214,6	99,1	-	99,1	3,1	9,8	63,9	78
BERF 10 GmbH & Co. KG	2.962,9	93,4	-	93,4	3,2	9,3	60,2	78
BERF 11 GmbH & Co. KG	4.800,5	132,0	-	132,0	2,8	13,1	85,3	78
BERF 12 GmbH & Co. KG	2.487,8	63,3	-	63,3	2,5	6,3	40,6	78
BERF 14 GmbH & Co. KG	28.289,8	738,5	-	738,5	2,6	69,3	615,5	85
BERF 13 GmbH & Co. KG	3.042,8	262,8	-	262,8	8,6	28,2	206,7	88
BERF 15 GmbH & Co. KG	16.428,7	490,1	-	490,1	3,0	49,3	421,3	101

¹ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
57	Järinge 2 SE – 163 63 Stockholm- Spanga-Tensta	6.440,0	-	-	-	-	-	-	-
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	Rickeby 1:40 SE – 186 31 Vallentuna	8.604,2	-	-	-	-	-	-	-
60	Orminge 60:2 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	5.174,3	-	-	-	-	-	-	-
61	Orminge 62:1 SE – 132 34 Saltsjö-Boo	3.126,1	62,0	62,0	-	1,9	2,2	20,4	39
62	Lännersta 112:14 SE – 132 45 Saltsjö-Boo	813,4	16,1	16,1	-	1,9	2,3	5,1	39
63	Sicklaön 126:10 SE – 131 37 Nacka	1.538,6	30,5	30,5	-	1,9	4,4	9,6	39
64	Skrubbhyveln 4 SE – 122 45 Stock- holm-Enskede	2.224,5	44,2	44,2	-	1,9	6,3	13,9	39
65	Sicklaön 126:12 SE – 131 37 Nacka	4.694,1	-	-	-	-	-	-	-
66	Kaggen 2 SE – 18764 Täby	1.703,5	-	-	-	-	-	-	-
67	Flykaptenen Säby 3:28 SE – 17738 Järfälla	3.905,5	-	-	-	-	-	-	-
68	Alsta Hage Säby 3:27 SE – 17738 Järfälla	3.739,3	-	-	-	-	-	-	-
69	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	8.381,0	325,8	50,3	275,5	3,9	28,8	160,8	55
71	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	13.308,5	348,8	79,9	268,9	2,6	35,8	146,3	55
72	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	7.772,9	237,9	122,6	115,3	3,1	23,5	109,1	61

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abgeschrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
BF BER Sweden 01 AB	3.362,7	341,0	-	341,0	10,1	-	-	-
BF BER Sweden 02 AB	16,4	-	-	-	-	-	-	-
KB BFBER Sweden 06	3.841,1	369,2	-	369,2	9,6	37,0	120,2	39
BF BER Sweden 03 AB	2.374,1	221,9	-	221,9	9,3	22,2	72,2	39
BF BER Sweden 04 AB ¹	3.292,0	340,8	-	340,8	10,4	34,1	110,9	39
BF BERSweden 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Sweden 04 AB ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Sweden 04 AB ¹	1.360,6	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Sweden 05 AB	2.338,6	202,8	-	202,8	8,7	20,3	66,0	39
BF BER Sweden 07 AB ²	3.379,5	237,7	-	237,7	7,0	23,8	93,1	47
BF BERSweden 07 AB ²	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Sweden 08 AB	2.582,0	154,3	-	154,3	6,0	15,4	60,4	47
BF BER Denmark 02 ApS ³	10,8	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S ^{3,4}	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	35,2	161,4	55
BF BER Denmark 01 K/S ^{3,4}	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S ^{3,4}	-	131,8	-	131,8	-	12,8	66,0	61

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

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

³ 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, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux | S.à.r.l.

⁴ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	Valby DK – 2500 Valby	28.243,7	709,7	137,4	572,2	2,5	71,5	411,1	70
75	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	15.056,1	153,5	90,0	63,5	1,0	16,3	97,5	72
77	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	7.904,4	248,2	117,3	130,9	3,1	24,9	168,1	77
78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	10.216,6	331,8	63,1	268,7	3,3	33,0	211,4	77
80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	7.632,2	239,7	41,9	197,8	3,2	24,0	154,1	77
82	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	19.828,3	492,9	118,6	374,3	2,5	49,4	386,3	94
85	Ul. Icchaka Lejba Pereca 11 PL – 00-849 Warschau	12.572,4	-	-	-	-	-	-	-
86	Rakowicka PL – 31-350 Krakau	4.361,5	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abgesc hrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	In TEUR	in TEUR	in Monaten
BF BER Denmark 04 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 03 K/S ¹	-	439,5	-	439,5	-	44,0	253,4	70
BF BER Denmark 06 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 05 K/S ¹	10.904,6	243,8	-	243,8	2,2	24,3	147,0	72
BF BER Denmark 07 K/S ¹	4.585,8	125,3	-	125,3	2,7	12,5	84,6	77
BF BER Denmark 08 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 09 K/S ¹	5.122,2	165,0	-	165,0	3,2	16,5	105,7	77
BF BER Denmark 10 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 11 K/S ¹	4.163,4	124,3	-	124,3	3,0	12,4	80,0	77
BF BER Denmark 12 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 14 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 13 K/S ¹	7.700,4	309,1	-	309,1	4,0	30,8	241,1	94
Merlot Investment sp. Z o.o	8.012,1	220,7	-	220,7	2,8	11,9	208,8	110
BERF Poland 2 sp. Z o.o	2.984,0	127,0	-	127,0	4,3	3,7	123,3	114

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, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 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 Rantzaugade.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Polen	Merlot Investment sp. z o.o.	Warschau	100,00	07/2016
Polen	Poland BERF 2 sp. z o.o	Krakau	100,00	11/2016

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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



Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 66.294 TEUR (7,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	10.753	0
Caceis Bank S.A., Germany Branch PLN Festgeld, München	15.987	67.500
Caceis Bank S.A., Germany Branch PLN, München	12.826	54.151
Caceis Bank S.A., Germany Branch SEK, München	814	7.840
Caceis Bank S.A., Germany Branch DKK, München	2.195	16.331
Landesbank Berlin AG, Berlin	4.503	0
Coöperative Rabobank Amersfoort en omstreken U.A., Amersfoort	17.103	0
Deutsche Bank AG, Frankfurt	2.000	0
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	3	0
Aareal Bank AG, Wiesbaden	91	0
ING Bank NV, Amsterdam	16	0
ABN AMRO Bank N.V., Amsterdam	2	0
Summe	66.294	

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Landesbank Berlin AG weisen einen Endbestand von insgesamt 2.835 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 182 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter *V. Sicherungsgeschäfte*.

I. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2017

-

II. Investmentanteile

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2017

-

III. Wertpapiere

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2017

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

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

Stichtag 30.04.2017

-

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.04.2017

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	79.000 TDKK	10.617	10.615	2
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.587	10.618	-31
EUR – DKK	53.000 TDKK	7.121	7.129	-8
EUR – DKK	93.000 TDKK	12.503	12.501	2
EUR – DKK	93.000 TDKK	12.466	12.502	-35
EUR – DKK	63.000 TDKK	8.469	8.475	-6
EUR – DKK	200.000 TDKK	26.881	26.889	-8
EUR – DKK	145.000 TDKK	19.496	19.485	10
EUR – DKK	145.000 TDKK	19.434	19.497	-62
EUR – DKK	58.000 TDKK	7.794	7.796	-2
EUR – DKK	53.000 TDKK	7.114	7.121	-7
EUR – DKK	63.000 TDKK	8.459	8.468	-9
EUR – DKK	1.124.000 TDKK	154.759	156.428	-154
EUR – PLN	105.000 TPLN	23.252	24.829	-1.578
EUR – PLN	105.000 TPLN	23.252	24.829	-1.578
EUR – SEK	265.000 TSEK	28.584	27.865	718
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.664	8.511	153
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.515	8.317	198
EUR – SEK	265.000 TSEK	28.448	28.571	-123
EUR – SEK	65.000 TSEK	7.088	6.863	226
EUR – SEK	65.000 TSEK	6.864	6.707	157
EUR – SEK	265.000 TSEK	27.876	274.166	710
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.319	8.355	-36
EUR – SEK	65.000 TSEK	6.710	6.828	-118
EUR – SEK	170.000 TSEK	17.704	17.725	-22
EUR – SEK	282.000 TSEK	28.923	29.591	-668
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.356	8.396	-40
EUR – SEK	90.000 TSEK	9.406	9.373	34
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.398	8.331	67
EUR – SEK	65.000 TSEK	6.830	6.779	51
EUR – SEK	90.000 TSEK	9.529	9.404	-125
EUR – SEK	80.000 TSEK	8.331	8.341	-10
EUR – SEK	2.087.000 TSEK	220.213	218.781	1.432

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Teil II: Bestand der Liquidität

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.04.2017

b) Offene Positionen				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	93.000 TDKK	12.505	12.507	-2
EUR – DKK	79.000 TDKK	10.621	10.624	-3
EUR – DKK	32.000 TDKK	4.303	4.302	1
EUR – DKK	58.000 TDKK	7.798	7.797	1
EUR – DKK	135.000 TDKK	18.169	18.155	15
EUR – DKK	200.000 TDKK	26.903	26.892	12
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.698	11.699	-1
EUR – DKK	684.000 TDKK	91.997	91.975	22
EUR – PLN	90.000 TPLN	20.425	20.950	-524
EUR – PLN	105.000 TPLN	24.303	24.386	-83
EUR – PLN	195.000 TPLN	44.728	45.336	-607
EUR – SEK	192.000 TSEK	20.067	19.945	122
EUR – SEK	170.000 TSEK	17.727	17.659	68
EUR – SEK	65.000 TSEK	6.779	6.752	27
EUR – SEK	427.000 TSEK	44.573	44.356	217

2. Zins-Swaps¹

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) Offene Positionen			
Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis in TEUR ²
6.300 TEUR	Dezember 2017	4,662	-186
			-186

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	11.912.383,03 675.666,64	12.588.049,67	1,48
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(79.819.261,47)		231.758.261,47	27,25
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(296.134,10)		1.998.009,10	0,23
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.996.677,86) (0,00) (1.996.677,86)	8.861.164,75 5.865.537,48	14.726.702,23	1,73 1,04 0,69
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(245.119,14)	0,00 245.119,14	3.056.275,76	0,36
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
101.747.448,18	101.502.329,04	245.119,14		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§199 KAGB)	(0,00)	0,00	117.508.958,98	13,82
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(73.714,53)		2.257.798,65	0,27
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.644.314,74	1,49
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(612.944,43)	0,00 612.944,43	1.656.505,24	0,19
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
79.551.588,79	80.164.533,23	612.944,43		
III. Rückstellungen			156.292,34	0,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			850.347.903,06	100,00
Anteilwert (EUR)			12,26	
Umlaufende Anteile (Stück)			69.379.340	

Devisenkurse per 27.04.2017

Dänische Kronen 1 Euro = 7,43885 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,22210 PLN

Schwedische Kronen 1 Euro = 9,62745 SEK

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis zum 30. April 2017

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(30.401,05)		12.046,45	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-6.809,80	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(4.738.018,83)		14.367.000,71	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.123.311,41	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.650.478,05	
Summe der Erträge				38.146.026,82
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			4.574.051,60	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	395.726,76		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.727.799,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(172,43)	1.001.600,44		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(4.852,36)	448.925,40		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		203.935,70	
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.630.203,49	
5. Verwaltungsvergütung			5.574.582,18	
6. Verwahrstellenvergütung			245.584,77	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			159.527,26	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		698.597,34	963.301,18	
Summe der Aufwendungen				15.351.186,18
III. Ordentlicher Nettoertrag				22.794.840,64

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			2.477.974,92	
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.684,56		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(2.453.290,36)	2.453.290,36		
2. Realisierte Verluste			2.752.624,25	
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(2.752.624,25)	2.752.624,25		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-274.649,33
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-2.067,00
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				22.518.124,31
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)		48.880.026,70	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-927.486,05	
3. Währungskursveränderungen			-314.841,60	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				47.637.699,05
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				70.155.823,36

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis zum 30. April 2017

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 38.146 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 20.123 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direktgehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -5 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 Kapitalanlagegesetzes.

Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 14.276 TEUR stellen die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Polen dar.

Die Position **Erträge aus Immobiliengesellschaften** in Höhe von 3.650 TEUR resultiert aus Ausschüttungen der deutschen Personengesellschaften.

Die sonstigen Erträge belaufen sich auf 91 TEUR.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 15.351 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.574 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 396 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten.

Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 2.728 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1.001 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (449 TEUR) sind 390 TEUR an Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 59 TEUR für übrige Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 204 TEUR für die Immobilie in Hamburg-Am Weinberg erfasst.

Die Zinsaufwendungen (3.630 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** 5.575 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 246 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 160 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 698 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 265 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt -275 TEUR. Dieses realisierte Ergebnis resultiert wesentlich aus dem im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften (Gewinne 2.453 TEUR und Verluste in Höhe von -2.753 TEUR) und aus der Auflösung der Rückstellungen der im vorangegangenen

Geschäftsjahr verkauften Immobilie in Hamburg-Harburg (25 TEUR).

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 2 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 Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 22.518 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von gesamt 47.638 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (48.880 TEUR) und Verluste (-927 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-315 TEUR).



Verwendungsrechnung zum 30. April 2017

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	437.533,02	0,01
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	97,39	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	22.518.124,31	0,32
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	2.752.624,25	0,04
	EUR	25.708.378,97	0,37
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	1.424.609,97	0,02
	EUR	1.425.609,97	0,02
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	24.282.769,00	0,35
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 69.379.340 ausgegebene Anteile	EUR	24.282.769,00	0,35

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 437.533,02 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2017 beträgt 22.518.124,31 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Es wurde ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von 97,39 EUR berücksichtigt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurden 2.752.624,25 € aus dem Sondervermögen zugeführt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BAB 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 1.424.609,97 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 69.379.340 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.08.2017 insgesamt 24.282.769,00 EUR. Somit werden pro Anteil 0,35 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.08.2017

München, 10. Juli 2017

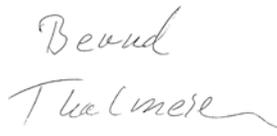
Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	181.666.862,26 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Deutsche Bank AG, Frankfurt UniCredit Bank AG, München (Bayerische HypoVereinsbank AG) Caceis Bank S.A., Germany Branch, München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	12,26 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	69.379.340

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung
2. Ankaufs- und Regelbewertungen
3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
4. Organisation der Bewertertätigkeit
5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
 - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
 - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
 - 5.3 Versicherung
 - 5.4 Honorar
6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
9. Verfahren für den Informationsaustausch
10. Objektbesichtigungen
11. Bewertungsgutachten
12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben
2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3. Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente

3. Derivate
4. Wertpapier-Darlehen
5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
6. Forderungen
7. Anschaffungsnebenkosten
8. Verbindlichkeiten
9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden

sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;

- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten ist in *Abschnitt III. 7.)* geregelt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertung ergeben sich aus den Vorschriften des KAGB sowie der KARBV.

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 MEUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 MEUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

Die Ankaufsbewertung darf zum Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) nicht älter als drei Monate sein.

Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50 MEUR-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind

stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z. B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB

- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

Sonstiges

- Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung
- Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten. Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

Valuation wählt die Bewerter nach fachlichen Kriterien aus und schlägt diese zur Bestellung vor.

Valuation koordiniert den gesamten Prozess der Durchführung aller Bewertungen (Ankaufs- und Folgebewertungen) durch die Bewerter. Im Einzelnen gehören dazu:

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

Valuation überwacht die Einhaltung dieser Bewertungsgrundsätze und berichtet über Verstöße im Rahmen der internen Vorgaben.

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen, der regelt, welcher Bewerter die Bewertung einer Immobilie zu welchem Stichtag

durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerter (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerter voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat er die Gesellschaft unverzüglich hiervon zu unterrichten.

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

Ein Bewerter darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Untergeordnete Tätigkeiten (z. B. Bezug von Marktdaten, Research, Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf

das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen.

Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandelsgesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem

muss die Bestellung des externen Bewerbers den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerber dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerber Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

Bewerber müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

Ein Bewerber darf nicht tätig werden, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Bewerber die Vorschriften des § 192 Absatz 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft als Bewerber gelten zur Sicherstellung einer weisungsungebundenen Tätigkeit zudem die §§ 319 Absatz 2 und 3 HGB entsprechend.

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerbers

Bewerber legen bei erstmaliger Bestellung Belege vor, die mindestens Folgendes bestätigen:

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerber betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung,

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerber eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerbers bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerber jeweils in den ersten drei Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerber trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerbers gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

Jeder für ein Sondervermögen bestellte Bewerber ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

5.3 Versicherung

Jeder Bewerber muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest 5 MEUR je Kalenderjahr verfügen.

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerber ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätig-

keit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs/Marktwert

zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei

sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt.

Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für

die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden.

Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen erge-

ben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

Die Ausführungen in Abschnitt Ankaufs- und Regelerbewertung gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der

Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beachtet die Gesellschaft darüber hinaus insbesondere § 31 KARBV.

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.3 Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbe-

nen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immo-

bilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, soll hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investimentrechtlichen Vermögensaufstellungen von Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene gesetzlich vorgegeben ist (Begründung zu § 10 KARBV).

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

Die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten verbleiben rechnerisch in der Immobilien-Gesellschaft, in der sie angefallen sind. Dann werden sie bei der Bewertung der Beteiligung an dieser Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt. Sie stellen dann keinen gesonderten Posten in der Vermögensaufstellung des Fonds dar.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nummer 1 KARBV.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurtei-

lung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z. B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z. B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt.

Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des

Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z. B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,

- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

Im Sinne der intertemporalen Anlegergerechtigkeit können z.B. die vorgenannten Sachverhalte auch über Budgets abgebildet werden. Für die nicht in Anspruch genommenen Beträge des abgegrenzten Budgets kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu

dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der *Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle* bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Einzelheiten zur Behandlung von Fehlern bei der Anteilpreisermittlung unter Beteiligung der Verwahrstelle sind intern geregelt.

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

Die spezifische Anlagestrategie des Sondervermögens sowie die zulässigen Vermögensgegenstände, in die das Sondervermögen investieren darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen des jeweiligen Sondervermögens.

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren regelmäßig überprüfen. Die Überprüfung wird mindestens jährlich sowie bevor das Sondervermögen eine neue Anlagestrategie verfolgt oder in eine neue Art von Vermögensgegenständen investiert, die bislang nicht von diesen Grundsätzen abgedeckt wird, durchgeführt. Empfehlungen für Änderungen an den Bewertungsgrundsätzen und -verfahren sind der Geschäftsleitung vorzulegen und von dieser zu genehmigen.

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt I.12* dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt II* dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt III.12* dieser Richtlinie geregelt.

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,08 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,07 %
Transaktionskosten	606.051,95 EUR

Die **Gesamtkostenquote** zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 3 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 606.051,95 EUR angefallen.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2., 3. und 4. KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine Vermittlungserfolge als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen**.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder eine EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländische AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** sind überwiegend die **Zinsen aus Gesellschafterdarlehen** in Höhe von 14.276 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Deutschland, Frankreich, Dänemark, Polen und Schweden.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 699 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 265 TEUR.

V. Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 KAGB

I. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	6.256.528,19 EUR
Davon feste Vergütungen	5.045.373,63 EUR
Davon variable Vergütungen	1.211.154,56 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2016)	61
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.352.375,35 EUR
Davon an Führungskräfte	2.352.375,35 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

VI. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospekts im Geschäftsjahr	n.a.
---------------------------------------------------------------	------

VII. Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. 1 Nr.1 KAGB

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0,0 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken, sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil ¹	Core
---------------------------	------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,33
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,16

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Bouwfonds European Residential für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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 § 102 KAGB 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

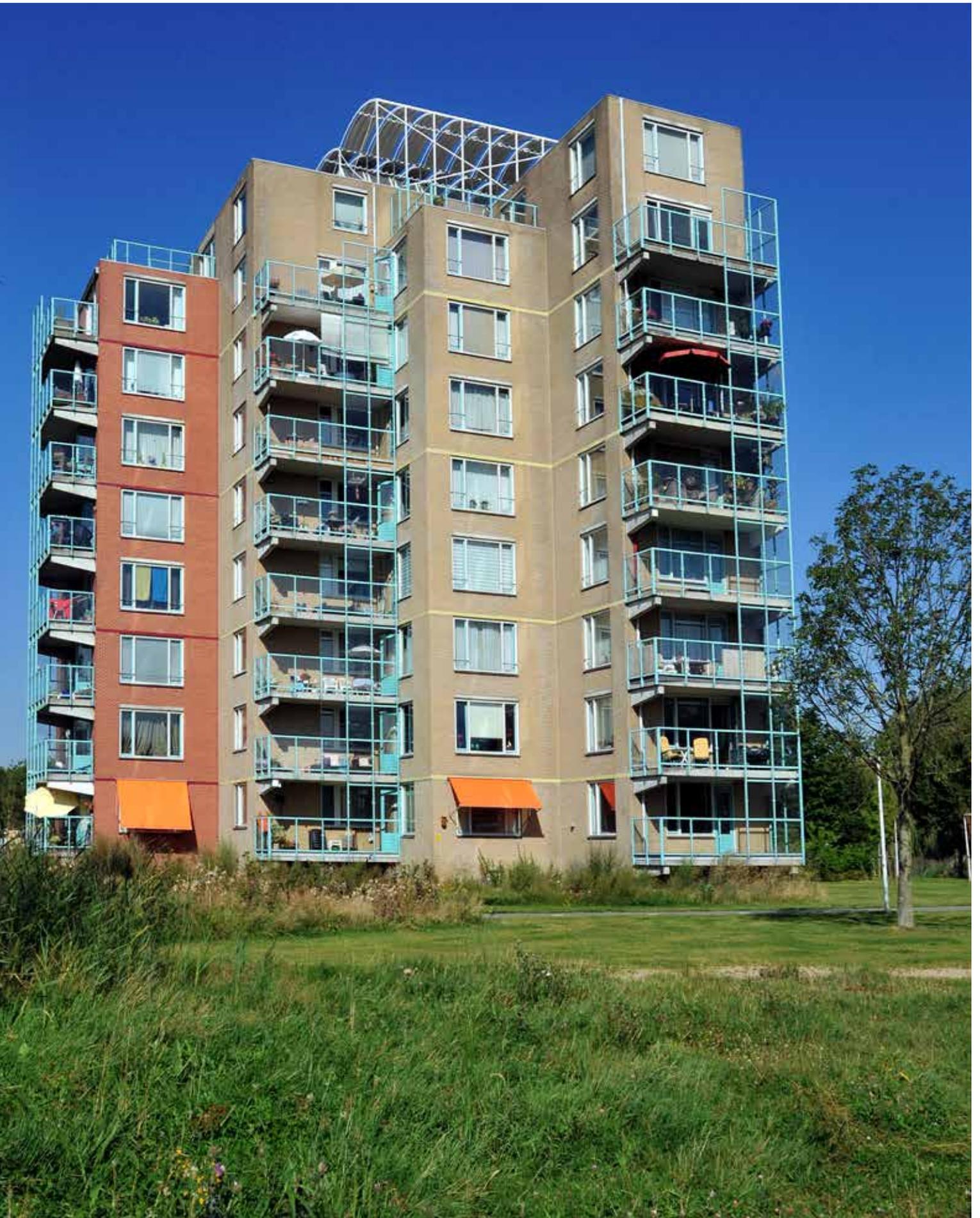
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 11. Juli 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch	ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Steuerliche Hinweise

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

Bouwfonds European Residential
 ISIN: DE000A0M98N2
 Beginn des Geschäftsjahres: 01.05.2016
 Ende des Geschäftsjahres: 30.04.2017
 Endausschüttung am 01.08.2017
 Tag der Beschlussfassung: 01.08.2017

§ 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	Betriebsvermögen § 8b Abs. 7 und 8 KStG ³ pro Anteil EUR
1 a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,3500	0,3500	0,3500	0,3500
Zusatz	Barausschüttung	0,3500	0,3500	0,3500	0,3500
aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0452	0,0452	0,0452	0,0452
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,2381	0,2381	0,2381	0,2381
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,2381	0,2381	0,2381	0,2381
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	-	0,1917	0,1917	0,1917
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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-	-
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	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)	Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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	-
mm)	Erträge im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁷	-	-	0,0000	-
nn)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	-	0,0000	-
oo)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	-	0,0000	-

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil	Betriebsvermögen § 8b Abs. 7 und 8 KStG ³ pro Anteil
		EUR	EUR	EUR	EUR
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung				
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,1952	0,1952	0,1952	0,1952
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0428	0,0428	0,0428	0,0428
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0428	0,0428	0,0428	0,0428
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	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				
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	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	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	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	-
gg)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	-	0,0000	-
hh)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	-	0,0000	-
ii)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Absatz 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	-	0,0000	-
1 g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz	den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.04.2017 in Höhe von EUR 0,35 je Anteil erfolgt am 01.08.2017.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig¹ sind. Dem ausländischen Anleger² 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 grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 15 Prozent auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. 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.³

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regel-

mäßig 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 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

² Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

³ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 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, 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 depot-

führenden 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 (Eigenverwahrung), 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 Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁴. 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.

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁵ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

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

In- und ausländische Dividenden

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind 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. Soli-

daritätszuschlag). 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.

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

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

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 steuerfrei⁶, 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 Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1.3.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besizzeit

im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiler Immobilien-gewinn). 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 Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Investmentanteils.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

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

⁶ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

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, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft 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 Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert.

Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden,

die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Gründerwerbsteuer

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

Hinweis:

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des 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 Vortei-

le in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Investmentsteuerreform

Am 26.7.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Der Gesetzgeber will mit der Investmentsteuerreform insbesondere EU-rechtliche Risiken ausräumen und Möglichkeiten für steuerliche Gestaltungen einschränken. Außerdem sollen Verwaltungsaufwand abgebaut und rechtliche Systemfehler korrigiert werden.

Für Publikumsfonds wie den Bouwfonds European Residential ist ab 2018 ein Systemwechsel vorgesehen: Sie sollen künftig mit 15 % Steuern auf inländische Dividenden, Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien belastet werden. Damit werden deutsche und ausländische Fonds hinsichtlich dieser Erträge auf der Fondsebene künftig gleich besteuert.

Für Anleger, die bislang keine Steuern auf Kapitalerträge zahlen (wie beispielsweise Kirchen oder gemeinnützige Organisationen), würde die Vorbelastung des Fonds eine Steuererhöhung bedeuten. Das Investmentsteuergesetz sieht für diese Anleger ein Verfahren vor, wonach auf Antrag des Fonds die Steuerpflicht auf Fondsebene entfällt, soweit solche Anleger am Fonds beteiligt sind. Diese Anleger erhalten die auf Fondsebene nicht erhobene/erstattete Steuer vom Fonds ausgezahlt (sogenannter Befreiungsbetrag).

Für weitere Anlegergruppen, insbesondere für Privatanleger, sollen Teilfreistellungen der Ausschüttungen und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile die Belastung auf Fondsebene pauschal ausgleichen (sogenannte Teilfreistellung).

Aufgrund der Neuregelung gelten alle Fondsanteile zum 31.12.2017 für steuerliche Zwecke als veräußert und zum 1.1.2018 als neu angeschafft. Die Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns findet allerdings erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile statt.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für den Investmentfonds
Bouwfonds European Residential für den Zeitraum vom 01.05.2016 bis 30.04.2017

An die Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung und des geprüften Jahresberichts für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds 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. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

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 hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. 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 die Ermittlung der steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 01.08.2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf
(Steuerberater)

Bernhard Brielmaier
(Steuerberater)

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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 31.12.2016

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016

2.224 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Vorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström (bis 04.05.2017)

Svenska Hyreshus AB

Chief Financial Officer (CFO)

Markus Holmstrand (ab 04.05.2017)

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Vorstand

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016
Henrik Fillibeck
Xavier Jongen
Dr. Bernd Thalmeier – ab 01.03.2017
Jürgen Werner

Gesellschafter

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

Verwahrstelle

Caceis Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2016
654.000 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016
2.114.816 TEUR

Abschlussprüfer

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

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Bernd Astl

Dipl.-Ing. (FH)

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

Uwe Ditt – ab 01.07.2016

Betriebswirt (BdH)

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

Peter Gellner – ab 01.07.2016

Bauzeichner

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

Peter Hihn

Dipl.-Ing.

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

Karsten Jungk

Dipl.-Kaufmann

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

Dorit Krauß

Dipl.-Betriebswirtin, Dipl.-Wirtsch.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sebastian Roth – bis 30.06.2016

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Wicht – bis 30.06.2016

Dipl.-Ing. (FH), Architekt

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

b) Ankaufsbewerter

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

Dirk Esselmann – bis 30.06.2016

Dipl.-Ing.

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

Thomas Kraft – ab 01.01.2017

Dipl.-Ing., Architekt

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

Alfred Lehner – bis 31.12.2016

Betriebswirt (VWA)

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

Hartmut Nuxoll

Dipl.-Ing.

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

Eberhard Stoehr – bis 31.12.2016

Dipl.-Ing. (FH)

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

Dr. Martin Töllner – ab 01.09.2016

Dipl.-Ing., Architekt

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

Sylvie Westenberger – ab 01.01.2017

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Anlageausschuss

Gerd Braun

Dr. Christian Bree

Henrik Fillibeck

Thomas Gelse

Patrick Heil

Michael Hepers

Jürgen Huth

Hermann Köck

Jürgen Lauinger

Ilona Pollach

Meike Porwol - Schneider

Bernd Rohleder

Klaus Schraudner

Holger Schilling

Dr. Manuel Sonntag

Rudolf Thomeer



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

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