



Bouwfonds European Residential

Offenes inländisches Publikums-Immobilien-Sondervermögen
Jahresbericht zum 30. April 2018



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Bouwfonds European Residential

Jahresbericht



CATELLA REAL ESTATE AG



bouwfonds
investment management

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2018	Stand 30.04.2017	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	882.970	850.348	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.135.683	1.064.579	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	223	923	TEUR
Finanzierungsquote ²	24,6	22,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.028.711	973.303	TEUR
davon direkt gehalten	383.650	354.415	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	645.061	618.888	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	67	76	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	36	46	
davon im Bau/Umbau	1	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	2	2	
Verkäufe von Objekten	11	0	
Vermietungsquote ³	96,3	96,8	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	66.133	66.294	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	55.213	29.235	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	29.837	37.059	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	3,4	4,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	8,12	8,5	%
seit Auflage ¹⁰	68,90	56,2	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	69.362.560	69.379.340	Stück
Anteilwert ¹¹	12,73	12,26	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.08.2018	01.08.2017	
Ausschüttung je Anteil	0,34	0,35	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,69	1,08	%
Auflage des Fonds:	27.12.2007		
ISIN:	DE000A0M98N2		
WKN:	A0M98N		
Internet:	www.catella.com/immobilienfonds		

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 01.05.2017 bis 30.04.2018, im Vergleichszeitraum 01.05.2016 bis 30.04.2017.

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 30.04.2018 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2018, Angabe zum 30.04.2017 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2017.

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	24
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	28
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	28
Entwicklung des Sondervermögens	29
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2018	32
Vermögensaufstellung zum 30. April 2018 – Teil I: Immobilienverzeichnis	36
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	52
Übersicht Anschaffungskosten	62
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	72
Vermögensaufstellung zum 30. April 2018 – Teil II: Bestand der Liquidität	74
Vermögensaufstellung zum 30. April 2018 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	79
Ertrags- und Aufwandsrechnung	80
Verwendungsrechnung zum 30. April 2018	84
Anhang	86
Vermerk des Abschlussprüfers	102
Steuerliche Hinweise bis 31. Dezember 2017	104
Steuerliche Hinweise ab 1. Januar 2018	115
Gremien	122

Tätigkeitsbericht

Bericht des Fondsmanagements

Die Europäische Wirtschaft mit höherem Wachstumspfad 2017, aber anhaltende politische Risiken erhöhen die Unsicherheit

2017 war für die europäische Wirtschaft ein sehr erfolgreiches Jahr, trotz vieler politischer Unsicherheiten. Die Wachstumsraten für die EU haben die Erwartungen und Prognosen des vergangenen Jahres 2016 deutlich übertroffen. Aus der moderaten wirtschaftlichen Erholung ist mehr und mehr ein kräftiger, deutlicher Aufschwung geworden, mit einem Wachstum von 2,4 %¹. Als Prognose wurden im Wintergutachten des letzten Jahres für 2017 nur ein Wachstum von 1,8 % geschätzt². Im Euroraum einschließlich Großbritannien betrug das Wachstum ebenfalls 2,4 %. Damit sind sowohl der Euroraum als auch die EU im Jahr 2017 so schnell gewachsen wie seit zehn Jahren nicht mehr, dabei steht das Wachstum auf einer breiteren Basis und ist ausgewogener, als dies vor zehn Jahren der Fall war.

In allen Ländern der EU und des Euro-Raumes befindet sich die Wirtschaft auf einem Wachstumspfad³. Für 2018 und 2019 wird sowohl im Euroraum als auch in der EU mit einem weiteren Anstieg um 2,3 bzw. 2,0 % gerechnet⁴. Sinkende Arbeitslosigkeit und steigende Beschäftigungszahlen stärken den privaten Konsum. Dieser bleibt weiterhin eine der tragenden Säulen der europäischen Wirtschaft, wenn auch mit leicht abnehmender Tendenz.

Auch die weiterhin starke internationale Nachfrage hat die positive wirtschaftliche Gesamtentwicklung gefördert.

Die Inflation in Europa ist 2017 auf 1,7 % angestiegen und wird sich 2018 leicht erhöhen. Zwar wird die Europäische Zentralbank ihr Anleihekaufprogramm in diesem Jahr beenden, mit einem Anstieg der Leitzinsen ist aber wahrscheinlich erst im Laufe des kommenden Jahres 2019 zu rechnen. Die niedrigen Zinsen werden deshalb auch 2018 weiterhin stimulierend wirken.

Europäische Wirtschaftsindikatoren (EU)

	2017	2018	2019
Bruttosozialprodukt	2,4 %	2,3 %	2,0 %
– Privater Konsum	2,1 %	1,9 %	1,7 %
– Staatsausgaben	85,5 %	81,6 %	79,7 %
– Investitionen (private)	4,1 %	4,1 %	4,4 %
– Export	4,7 %	4,5 %	4,2 %
– Import	4,7 %	4,6 %	4,3 %
Inflation	1,7 %	1,9 %	1,8 %
Arbeitslosigkeit	7,8 %	7,3 %	7,1 %
Beschäftigungswachstum	1,4 %	1,0 %	0,8 %

Quelle: Europäische Kommission, Winterprognose 2018 (07.02.2018) und Herbstprognose 2017 (23.10.2017)

Allerdings prägen immer stärker politische Risiken und Unsicherheiten den Markt. 2017 waren dies die richtungsweisenden Wahlen in den Niederlanden und in Frankreich. Trotz der „Euromüdigkeit“ hat der Ausgang der Wahlen in den Niederlanden und in Frankreich gezeigt, dass der rechtspolitische Abschot-

¹ Europäische Kommission, Februar 2018

² Europäische Kommission, Februar 2017

³ Europäische Kommission, Februar 2018

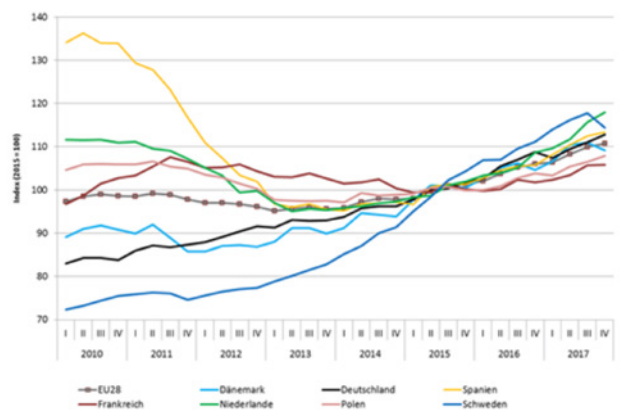
⁴ Europäische Kommission, Februar 2018

tungsgedanke von der Mehrheit der Bürger nicht gewollt wird, sondern ein geeintes Europa als wichtig betrachtet wird. Die Brexit-Verhandlungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union zeigten kaum Fortschritte. Im laufenden Jahr 2018 stellen gegenwärtig die protektionistischen Maßnahmen der USA mit den zu erwartenden wahrscheinlichen Gegenmaßnahmen der betroffenen Länder die größte Gefahr für ein Abbremsen der Weltkonjunktur dar.

Die europäischen Wohnimmobilienmärkte

Die Immobilienmärkte in Europa zeigten bis etwa Mitte 2017 generell noch eine einheitliche Entwicklung mit weiter ansteigenden Hauspreisen. Im zweiten Halbjahr des Jahres setzte in einigen skandinavischen Ländern jedoch eine gegenläufige Entwicklung ein¹. Die Daten von Eurostat zeigen für das vierte Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal immer noch einen durchschnittlichen Preisanstieg für alle 28 EU-Länder von 4,5 %. Die höchsten jährlichen Wachstumsraten der Hauspreise wurden im vierten Quartal 2017 in der EU in Irland (+11,8 %), Portugal (+10,5 %) und Slowenien (+10,0 %) verzeichnet, während die Preise in Italien (-0,3 %) leicht zurückgingen². Der Jahresvergleich überprägt aber, dass es gerade im letzten Quartal 2017 in einzelnen Ländern zu Preisrückgängen im Vergleich zum dritten Quartal 2017 gekommen ist. Hierzu zählen Schweden (-2,8 %), Dänemark (-1,7 %), Belgien (-0,4 %) und Finnland (-0,3 %).

Hauspreisindex ausgewählter europäischer Länder



Quelle Eurostat, April 2018

Die Entwicklung in Schweden und Dänemark ist weniger durch volkswirtschaftliche Ursachen als vielmehr durch die Verschärfung der Kreditvergabe und Kreditkonditionen durch die Finanzaufsichtsbehörden, um die Gefahr von Immobilienblasen zu begegnen³, bedingt. Die Anforderungen der Kreditvergabe werden ständig erhöht und können von immer weniger, insbesondere jungen Menschen, erfüllt werden, wodurch das Wohnen zur Miete immer mehr an Bedeutung gewinnt.

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

¹ Eurostat, Hauspreisindex, April, 2018

² Eurostat, Hauspreisindex, April, 2018

³ Sadolin I ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report

hohen Anzahl von Mietverträgen in einem Objekt als „sicheres“ Investment gelten. 2017 wurden für 46,1 Mrd. EUR Wohninvestments in Europa registriert. Im Vergleich zum Vorjahr 2016 ein Anstieg von 13,8 %¹, was die Nachfrage nach Wohninvestments verdeutlicht. Wie auch im Vorjahr steht Deutschland im Ranking nach Volumenmarktanteilen mit 33,6 % mit deutlichem Abstand auf Platz 1, gefolgt von Spanien mit einem Anteil von 22,6 %. Großbritannien wurde durch Spanien von Platz 2 auf Platz 3 verdrängt.

Deutschland:	33,6 %
Spanien:	22,6 %
Großbritannien:	16,7 %
Niederlande:	8,6 %
Schweden:	7,6 %
Dänemark:	6,3 %
Frankreich:	2,7 %

Großbritannien bleibt in der Spitzenriege, trotz der Unsicherheiten über die Brexit-Modalitäten. Spaniens hoher Anteil und plötzlicher Sprung fast an die Spitze, basiert auf zwei großvolumigen Portfolioverkäufen. Die Niederlande und Schweden folgen mit deutlichem Abstand. Der französische Wohninvestmentmarkt hat ein Volumen von rund 1,2 Mrd. EUR, das entspricht einem Anteil von 2,7 %.

Europäischer Wohninvestmentmarkt



Quelle: Real Capital Analytics

Die Renditen haben nicht weiter nachgegeben. Europaweit liegen die Durchschnittsrenditen Ende 2017 laut Real Capital Analytics bei 5,0 %, 0,1 Prozent-

punkte höher als 2016. In den Metropolen sieht dies jedoch anders aus, hier liegen die Renditen durchaus deutlich niedriger. Aufgrund des fehlenden Angebots in A-Städten wird aber auch auf peripherere Lagen an B- und C-Standorten mit höheren Renditen ausgewichen. Das unterstreichen auch die Renditen im oberen 25 %-Quantil, die mit 4,6 % um 0,6 Prozentpunkte höher ausgefallen sind als 2016².

Dänemark

Die dänische Wirtschaft befindet sich in einer soliden Wachstumsphase. 2017 betrug das wirtschaftliche Wachstum 2,2%, wenn auch teilweise bedingt durch Sondereffekte. Aber auch für 2018 gehen die Prognosen von der Fortsetzung eines robusten Wachstums aus. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in Dänemark weiterhin sehr hoch, aufgrund weiter deutlich steigender Bevölkerungszahlen. Auch wenn die Bautätigkeit im Vergleich zu den Vorjahren erheblich zugenommen hat, reicht dies nicht aus, um die Nachfrage befriedigen zu können². In der Folge stiegen sowohl die Preise als auch die Mieten.

Für das vierte Quartal zeigen die vorläufigen Ergebnisse der Preisstatistik eine Veränderung mit sinkenden Preisen im Vergleich zum Vorquartal. Landesweit sanken die Preise um 2,2 Prozentpunkte für Einfamilienhäuser und um 2,1 Prozentpunkte für Eigentumswohnungen, während die Statistik der dänischen Hypothekenbanken nur sehr geringe Preisrückgänge ausweist³. Die jüngsten Ergebnisse für das erste Quartal 2018 zeigen wieder einen kräftigen Preisanstieg⁴. Hintergrund dieser volatilen Entwicklung sind die gestiegenen Unsicherheiten innerhalb der Bevölkerung aufgrund der neuen verschärften Kreditanforderungen, die durch die Finanzaufsichtsbehörde „Finanstilsynet“ und das Wirtschaftsministerium zur Begrenzung der Preisblasengefahr regional begrenzt eingeführt wurden. Hauptsächlich betroffen sind der Raum Kopenhagen und Aarhus⁵.

¹ Real Capital Analytics, April, 2018

² Sadolin | ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report

³ FINANS DANMARK, Association of Danish Mortgage Banks.

Housing supply statistics UDB020

⁴ Danmarks Statistik, www.statbank.dk/EJEN14

⁵ Sadolin | ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report und Bubble trouble: Housing market across Denmark faces dramatic change next week? 28.09.2017

In Kopenhagen, der bevölkerungsreichsten Stadt Dänemarks und dem kulturellen und wirtschaftlichen Zentrum von Dänemark, wurde Ende 2017 für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt rund 46.500 DKK/m² gezahlt, ein Plus von 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr, in den Randgemeinden war mit rund 34.000 DKK/m² der Preisanstieg mit 6,7 % im Vergleich zu 2017 etwas höher als direkt in Kopenhagen¹. Trotzdem dürfte die Preisentwicklung in nächster Zukunft volatil sein².

Die Mieten sind in Kopenhagen mit einem Plus von 2,5 % in 2017 weiter angestiegen³. Dies betrifft den neueren Wohnungsbestand, der nicht mehr unter die Mietregulierung fällt. Der gesamte Wohnungsbestand, der bis 1992 gebaut wurde, ist sehr stark mietreguliert. Durch das Mietwachstum in den letzten Jahren, haben gerade in Kopenhagen die Mieten ein hohes Niveau erreicht, sodass viele Menschen mit mittleren Einkommen diese Mieten nicht mehr zahlen können und in die preiswerteren Vororte mit guter ÖPNV-Anbindung ausweichen.

2017 wurde auf dem dänischen Investmentmarkt für Wohnimmobilien mit knapp 2,8 Mrd. EUR wieder ein herausragender Rekordumsatz erzielt. Im Vergleich zu dem guten Vorjahr 2016 mit rund 2,1 Mrd. EUR ist das ein Plus von 38 %⁴. Ausländische Investoren hatten 2017 die höchsten Marktanteile, darunter Schweden mit 1,7 Mrd. EUR und deutsche Investoren mit über 600 MEUR. Sie investieren hauptsächlich in Projektentwicklungen mit geringem Risiko (Forward Deals) und in neuere Wohnungsbestände, die nach 1992 gebaut wurden.

Die Renditen sind 2017 nicht weiter gesunken und haben sich seitwärts bewegt. Sie liegen im Primebereich bei 3,75 % in Kopenhagen⁵. Einheimische Investoren, z.B. Pensionskassen, sind auch bereit in „Alte Bestände“ (Baujahr vor 1992) mit ihren sehr speziellen Mieterschutzbestimmungen zu investieren, mit Anfangsrenditen von unter 3 % (Value-ad Ansatz: Mietsteigerung durch Modernisierung), bei Investitionszeiträumen von mindestens 20 Jahren⁶.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft, eine der Lokomotiven der europäischen Wirtschaft, ist 2017 deutlich stärker gewachsen als erwartet. Anfang des Jahres 2017 gingen die Schätzungen noch von einem eher verhaltenen Wachstum von 1,6 % aus⁷. Am Jahresende waren es dann 2,2 %⁸. Sowohl der Export, als auch der inländische Konsum waren maßgeblich beteiligt. Durch die niedrigen Zinsen blieb die Kauflust der Verbraucher weiterhin hoch. Auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten war 2017 wieder ein weiteres Boom-Jahr, in dem Preise und Mieten weiter anstiegen. Nach Daten des Verbandes der deutschen Pfandbriefbanken (Vdp) stiegen die Neuvertragsmieten 2017 bundesweit um 3,3 %, trotz der wahrscheinlich höchsten Fertigstellungszahlen der letzten 15 Jahre⁹. Die Preise sind 2017 schneller als die Mieten angestiegen. Und auch in den ersten Monaten 2018 ist keine Änderung sichtbar¹⁰. Das Preiswachstum hat im Vergleich zum Vorjahr wieder angezogen. Die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,9 % an, 2016 waren es 5,8 %¹¹. Insbesondere in den großen Wirtschaftsmetropolen, den TOP-7¹² sind die Wachstumsraten teilweise deutlich höher. Hier wurde ein Preisanstieg für Mehrfamilienhäuser von 14,1 % registriert. Die steigenden Mieten sind eines der Hauptthemen der neuen Regierung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Mietpreisbremse bisher kaum eine Wirkung gezeigt hat. In einigen Bundesländern soll sie sogar abgeschafft werden¹³ oder ist juristisch unwirksam¹⁴.

Deutschlands Investmentmarkt für Wohnimmobilien steht weiter auf der Zielliste vieler Investoren.

¹ FINANSDANMARK, Association of Danish Mortgage Banks. Housing supply statistics UDB020

² Danmarks Statistik, www.statbank.dk/EJEN14

³ Sadolin I ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report

⁴ Real Capital Analytics, April 2018 und Sadolin I ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report

⁵ Sadolin I ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report

⁶ Sadolin I ALBÆK, 2018 Copenhagen Property market report

⁷ Europäische Kommission, Februar 2017

⁸ DIW – Deutsche Wirtschaft im Boom – Luft wird dünner und Eurostat, April 2018

⁹ Destatis, Daten für 2017 werden frühestens Mitte Mai veröffentlicht. 2016 wurden 277.700 Wohnungen fertiggestellt

¹⁰ Empirica, April 2018

¹¹ vdp-Immobilienpreisindex Q4 2017

¹² Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart

¹³ Die Welt, Das bittere Ende der kaputten Mietpreisbremse, 20.06.2007

¹⁴ Die Zeit: Hessen: Landgericht Frankfurt stoppt Mietpreisbremse, ZEIT ONLINE, 27.03.2018

Wie auch schon im Vorjahr führt Deutschland das Europaranking an mit einem Investmentvolumen für Wohnobjekte von 15,5 Mrd. EUR¹. Im Vergleich zum Vorjahr 2016, mit rund 13,2 Mrd. EUR, ist das ein Wachstum von rund 17,7 %. Die Nachfrage übersteigt weiter deutlich das vorhandene Angebot. Das erhöht die Bereitschaft der Investoren, mehr ins Risiko zu gehen und in B- und C-Lagen zu investieren. Die Renditen sind in allen Städte kategorien und Lagen weiter gesunken². Auch 2018 wird die Renditekompression wahrscheinlich weiter anhalten. Ausländische Investoren hatten einen Marktanteil von 24 % und kamen hauptsächlich aus der Schweiz, Großbritannien und Frankreich³.

Frankreich

Der Wohnungsmarkt in Frankreich hat 2017 ein dynamisches Jahr mit deutlich steigenden Preisen erlebt und damit den in 2016 begonnenen Aufschwung festigen können. Fundament dieser Entwicklung war eine kräftige Wirtschaftsentwicklung mit einem Wachstum von 2,0 %, verbunden mit einer signifikant sinkenden Arbeitslosigkeit. Der private Konsum war eine der tragenden Säulen der Wirtschaft⁴.

Das hat sich auch auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. Ende 2017 zeigte der Preisindex für Wohnimmobilien einen Anstieg von 3,9 % im Vergleich zum Vorjahr⁵. Nach fast einem Jahrzehnt der Kaufzurückhaltung gewinnt der Markt wieder an Dynamik. 2017 wurden 986.000 Verkäufe von Privatimmobilien in Frankreich registriert – gegenüber dem Vorjahreswert von 2016 mit 845.000 Verkäufen ein Anstieg von 141.000 Objekten (+16 %) ⁶.

2017 betrug der mittlere Quadratmeterpreis in Frankreich für Eigentumswohnungen 3.385 EUR (+ 4,9 %), während bei Häusern der Preisanstieg mit + 3,7 % auf 2.143 EUR weniger stark war. Die Region mit der höchsten Steigerungsrate ist die Île-de-France mit Paris und einem Anstieg von 5 % auf 4.276 EUR/m². 2016 betrug der Anstieg nur 2,1 %. Auf Städteebene ist Bordeaux die Stadt, in der die Preise am stärksten stiegen: + 7,7 %. Paris kommt mit + 6,5 % an zweiter Stelle; der Verkaufspreis stieg auf 9.228 EUR/m² in der Hauptstadt. Die Entwicklung in den anderen großen Städten betrug + 5,3 % in Lyon, + 4,3 %, in Nantes,

+ 3,9 % in Toulouse, + 3,8 % in Lille, + 3,3 % in Rouen, + 3 % in Rennes, + 2 % in Straßburg, + 1,5 % in Marseille, + 1,2 % in Ajaccio. In Orleans haben sich die Preise nicht verändert (+ 0,1 %), während sie in Dijon sogar um 1,0 % zurückgingen⁷.

Der Anstieg der Mieten dagegen war 2017 verhalten und stagnierte auf dem Niveau des Vorjahres 2016⁸. Hintergrund ist die Indexierung der Mieten mit der Inflation. Landesweit war die Entwicklung durchaus heterogen. Während beispielsweise in Nizza (+2,4 %), Lyon (+2,3 %) und Paris (+1,0 %) die Mieten anzogen, verzeichneten andere Städte eine rückläufige Entwicklung, z.B. Bordeaux (-0,3 %) und Marseille (-1,9 %). Die Regulierung der Neuertragsmieten gab es in den vergangenen Jahren nur in Paris (loyer de référence). Diese sollte auch auf Lille ausgeweitet werden. Im Oktober 2017 gab es ein Urteil für Lille und im Dezember 2017 für Paris, dass diese Obergrenzenregelung als rechtswidrig ansah⁹. Deshalb dürfte 2018 durchaus Bewegung in die Entwicklung der Neuertragsmieten kommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass das Thema Mieterschutz durch die neue Regierung neu aufgerollt werden wird.

Auf dem Wohninvestmentmarkt wurden 2017 Umsätze von etwas über 1,2 Mrd. EUR getätigt, ein Minus von 5,4 % im Vergleich zu 2016. Davon erfolgten 73,5 % in Paris. 22,0 % der Investitionen wurden von ausländischen Investoren getätigt (Luxemburg 63,5 %, Schweiz 35,6 %).

In den ersten Monaten des Jahres 2018 zeichnet sich eine abnehmende Dynamik der Verkäufe ab, aber der Anstieg der Preise sollte sich fortsetzen und in einem Bereich von + 2% bewegen¹⁰.

¹ Real Capital Analytics, April 2018

² Engel & Völkers Commercial – Wohn- und Geschäftshäuser Marktberichte 2017 Deutschlandbericht Wohn- und Geschäftshäuser 2018

³ Real Capital Analytics, April 2018

⁴ Eurostat, April 2018

⁵ Eurostat, April 2018

⁶ Annonces immobilières partout en France 2018- FNAIM.fr

⁷ Annonces immobilières partout en France 2018- FNAIM.fr

⁸ Clameur, Februar 2018

⁹ French-Property.com – Rent Controls in Paris Annulled by Court, 07.12.2017

¹⁰ Annonces immobilières partout en France 2018- FNAIM.fr

Niederlande

2017 war ein Rekordjahr auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt, mit kräftig ansteigenden Preisen und Mieten. Die Preise stiegen im vierten Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,5 %¹. Die Preisentwicklung hat damit an Dynamik im Vergleich zu 2016 zugenommen. Die Preisentwicklung zeigt sich auch an der hohen Nachfrage. Rund 242.000 Wohnungen aus dem Bestand wurden 2017 gehandelt, 12,6 % mehr als 2016 und die höchste je registrierte Anzahl an Verkaufsfällen². Landesweit haben die Preise noch nicht die Höchststände von 2008 erreicht, aber in den großen Städten sowie in den Provinzen Nord Holland und Utrecht haben die Preise die Höchststände von 2008 bereits übertroffen³.

Der Vermietungsmarkt entwickelte sich ebenfalls erfreulich. Im Durchschnitt stiegen die Mieten landesweit um weitere 1,6 % an⁴. Auf dem freien Vermietungsmarkt war der Mietanstieg mit einem Plus von 6,4 % deutlich höher⁵. In Amsterdam sind die Mieten allerdings weniger stark gestiegen, bedingt auch durch das dortige hohe Preisniveau. Ohne Amsterdam betrug der landesweite durchschnittliche Anstieg der Mieten auf dem freien Markt 6,7 %. Insbesondere kleinere Wohnungen wurden stark nachgefragt⁶. Hintergrund der steigenden Mieten ist die anhaltende Wohnungsknappheit, insbesondere in den Städten durch die wachsende Bevölkerungszahl in den Niederlanden, die 2017, vergleichbar wie 2016, um etwa 100.000 Menschen anstieg. Der Zuzug konzentriert sich auf die Städte und Stadtränder⁷. Amsterdam hatte den höchsten Zuwachs mit mehr als 11.500 Personen, gefolgt von Den Haag, Utrecht und Rotterdam. Dabei sind es häufig auch die Umlandgemeinden, die ein stärkeres Bevölkerungswachstum als die eigentlichen Städte verzeichnen, wie z. B. in Groningen und Maastricht, sowie die Stadtränder. Die Neubauzahlen haben zwar angezogen, können den Fehlbestand mittelfristig aber nicht ausgleichen⁸.

Auf dem Investmentmarkt wurden 2017 für rund 3,9 Mrd. EUR Wohnobjekte gehandelt. Im Vergleich zum bisherigen Rekordjahr 2016 mit rund 4,6 Mrd. EUR war das zwar ein deutlicher Rückgang um 15 %, allerdings handelt es sich immer noch um das zweithöchste bislang registrierte Ergebnis. Aus-

ländische Investoren hatten einen Anteil von 28 %. Kanadische Investoren hatten einen Anteil von 26 %, Investoren aus den USA einen Anteil von 25 % und deutsche Investoren einen Anteil von 16 %⁹. Andere Städte als Amsterdam stehen mehr und mehr im Fokus, da diese ein besseres Rendite-Risiko Profil aufweisen. Hierzu zählen weiterhin u.a. Rotterdam, Utrecht, Eindhoven und Haarlem. Projektentwicklungen stehen im Fokus. Die Bruttoanfangsrenditen sind weiter gesunken¹⁰. Im Prime-Bereich für Neubauprojekte liegen diese zwischen 4,0 % - 4,5 %.

Auch 2018 wird die dynamische Entwicklung aufgrund guter Konjunkturdaten, niedriger Arbeitslosigkeit, steigender Einkommen und niedriger Zinsen wahrscheinlich anhalten. Das Preisniveau wird landesweit die bisherigen Höchststände sehr wahrscheinlich übertreffen. Allerdings werden die regionalen Preisunterschiede größer werden¹¹.

Polen

Die Entwicklung auf dem polnischen Wohnimmobilienmarkt hat sich 2017 weiter sehr dynamisch entwickelt. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung in den sechs größten Städten¹², unterstützt durch eine florierende Wirtschaft, die 2017 mit 4,6 % wuchs, gesunkener Arbeitslosigkeit und gestiegener Einkommen¹³. Sowohl die Nachfrage für eigengenutzte Immobilien als auch für Mietwohnungen wächst. Die Preise für private Wohnimmobilien sind im vierten Quartal 2017 um knapp 3,9 %¹⁴ im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen. Auch der Mietwohnungsmarkt gewinnt weiter mit steigenden Mieten¹⁵.

¹ EUROSTAT, April 2018 und CBS, Februar 2018

² CBS, Februar 2018

³ CBS, Februar 2018

⁴ CBS, Februar 2018

⁵ Pararius Rental Monitor Q4 2017, Februar 2018

⁶ Pararius Rental Monitor Q4 2017, Februar 2018

⁷ CBS, Februar 2018

⁸ Rabobank – Christian Lennartz, Nic Vrieselaar and Lisa Hoving – Dutch housing market rumbles on: even higher price hike expected in 2018, Februar 2018

⁹ Real Capital Analytics, April 2018

¹⁰ Colliers International, THE DUTCH REAL ESTATE MARKET Update November 2017

¹¹ Rabobank – Christian Lennartz, Nic Vrieselaar and Lisa Hoving – Dutch housing market rumbles on: even higher price hike expected in 2018, Februar 2018

¹² Reas, März 2018

¹³ Eurostat, April 2018

¹⁴ Eurostat, April 2018

¹⁵ Reas, März 2018

Neue, qualitativ hochwertige Wohnungen werden gesucht. Diese bilden aber nur einen kleinen Anteil am Angebot. Der Bestand besteht hauptsächlich aus völlig überalterten und nicht an die Wohnwünsche heutiger Mieter angepassten Objekten. 56 % des Wohnungsbestandes bestehen aus Wohnungen, 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 Ansprüchen¹. Darüber hinaus befindet sich das Angebot von professionellen Investoren noch in den „Kinderschuhen“. Die ersten Wohnungen professioneller Anbieter sind erst 2017 auf den Markt gekommen². Deshalb sind die Umsätze auf dem Wohninvestmentmarkt mit 60 MEUR oder 157 MEUR je nach Quelle im europäischen Vergleich klein³.

Das Niveau der durchschnittlichen Bruttorenditen für Neubauten liegt gegenwärtig deutlich höher als in westeuropäischen Ländern. In Warschau werden z.B. Bruttoanfangsrenditen von rund 8,0 % erzielt⁴.

Verschärfte Anforderungen für Hypothekenfinanzierungen und die Anforderung von Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt und damit des Wohnorts sind zunehmend Gründe, sich gegen Eigentum und eine langfristige Verschuldung zu entscheiden. Die typische Strategie für junge polnische Paare und Singles – erst eine kleine Wohnung zu kaufen und dort für rund fünf Jahre zu leben, bevor man eine größere Wohnung erwirbt – ist für viele nicht mehr finanzierbar, so dass Mieten eine Alternative darstellt. Auch wenn das Mietniveau für neue und moderne Wohnungen im Vergleich zum Einkommen relativ hoch ist, sind besonders junge, beruflich erfolgreiche Polen bereit, die Mieten hierfür zu zahlen. Eine qualitativ hochwertige Wohnung wird in Polen auch als Statussymbol betrachtet.

Die politischen Spannungen zwischen Polen und der EU haben die Investitionsmöglichkeiten ausländischer Investoren in Wohnimmobilien bisher nicht verschlechtert. Gegenwärtig versucht die neue amtierende Regierung, die Spannungen abzubauen. Deswegen ist es eher wahrscheinlich, dass die positive Entwicklung 2018 weiter anhalten wird⁵.

Spanien

Der spanische Wohnungsmarkt befindet sich weiter auf deutlichem Wachstumskurs. 2017 stiegen die Preise im vierten Quartal um 7,2 % im Jahresvergleich an⁶. Getragen wird dieser Aufschwung von der prosperierenden spanischen Wirtschaft, die sich neben der deutschen Wirtschaft zu einem der bedeutendsten Zugpferde der EU entwickelt hat⁷. Die Arbeitslosigkeit sinkt deutlich. Spanien hat zwar nach Griechenland immer noch die zweithöchste Arbeitslosigkeit in der EU mit 17,2 %, aber der Abbau der Arbeitslosigkeit ist beeindruckend (2015 lag diese noch im Jahresdurchschnitt bei 22,1 %).

Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern entwickelt sich kräftig. 2017 stieg die Anzahl der verkauften Wohnobjekte um 14,6 % auf rund 464.500 deutlich an⁸. Hierzu beigetragen haben auch viele ausländische Käufer, die Zweit- oder Ferienwohnungen in den touristischen beliebten Regionen in Spanien erworben haben.

Überproportional hohe Preisanstiege erfolgten in den wichtigen und großen Städten. In Madrid stiegen die Preise um 12,5 %, in Barcelona um 10,5 % und in Valencia waren diese um 10,9 % höher als im Vorjahr⁹. Das gegenwärtige Preisniveau befindet sich landesweit aber immer noch über 30 % unter dem Höchststand der Preise in 2008¹⁰. In Madrid (14,0 % Differenz zum Höchstpreis) und Barcelona (9,2 % Differenz zum Höchstpreis) sind die Unterschiede deutlich geringer¹¹.

Die katalonische Unabhängigkeitsbewegung hat zu einer vorübergehenden Verunsicherung der Käufer geführt, verbunden mit einer leichten Abbremsung der Preise im vierten Quartal. Die Ergebnisse für das erste Quartal 2018 zeigen aber wieder steigende Preise¹².

¹ Reas, März 2018

² Reas, März 2018

³ Real Capital Analytics, April 2018 und Reas, März 2018

⁴ Reas, März 2018

⁵ Reas, März 2018

⁶ Eurostat, April 2018

⁷ Eurostat, Februar 2018

⁸ INE, 2018

⁹ IDEALISTA.com, 2018

¹⁰ Eurostat, April 2018

¹¹ IDEALISTA.com, 2018

¹² IDEALISTA.com, 2018

Auch die Mieten entwickeln sich weiter positiv, da die Nachfrage nach Mietwohnungen besonders in den großen spanischen Städten wächst. Viele junge Spanier können sich den Einstieg in das Wohneigentum immer weniger leisten oder finden kein adäquates Angebot¹. Die höchsten Mietzuwächse wurden in regionalen Zentren registriert, beispielsweise in Las Palmas auf Gran Canaria (+22,5 %), in Palma auf Mallorca (+16,2 %), Alicante (+11,6 %) und Malaga (+15,4 %). In Madrid stiegen die Angebotsmieten im Durchschnitt auf 15,5 EUR/m² (+7,9 %). In Barcelona werden im Durchschnitt mit 17,5 EUR/m² landesweit die höchsten Mieten gezahlt. Aber Barcelona erlebt gegenwärtig aufgrund gestiegener Unsicherheiten bedingt durch seine Autonomiebestrebungen eine Stagnation bei den Mieten, die 2017 sogar leicht rückläufig waren (-2,5 %)².

Der spanische Wohninvestmentmarkt wurde 2017 mit einem Umsatz von rund 9,2 Mrd. EUR auf den zweiten Rang nach Deutschland katapultiert³. Im Vergleich zu 2016 mit einem Umsatz von 1,4 Mrd. EUR ein riesiger Sprung, der durch zwei Großdeals, die als Sondereffekt zu werten sind, beeinflusst wurde. Blackstone hat den Mehrheitsanteil an einem Immobilienportfolio der Banco Popular erworben, bei dem der Anteil Residential rund 4,4 Mrd. EUR beträgt (25.800 Wohnungen)⁴ und die Unicaja Banco hat an den Investor Axator als Sharedeal ebenfalls einen Mehrheitsanteil an einem Immobilienportfolio verkauft. Der dafür kalkulierte Kaufpreis für die 4.000 Wohnungen betrug etwa 252 MEUR⁵. Ohne diese Sondereffekte würde das Marktvolumen etwa 1,45 Mrd. EUR betragen und damit das Volumen von 2016 leicht übertreffen. Die Renditen sind weiter gesunken. In Madrid liegen diese im Primebereich bei 4,1 %, in Barcelona bei 3,6 %⁶.

Der spanische Wohnungsmarkt bleibt attraktiv für ausländische Investoren. Das gilt auch für Barcelona, sofern die Autonomiespannungen nicht wieder eskalieren.

Schweden

Nach vielen Jahren des ungebrochenen Preiswachstums für Wohnimmobilien hat seit Mitte des Jahres 2017 eine deutliche Korrektur stattgefunden, verbunden mit sinkenden Preisen⁷. Schon Anfang 2017

hatte es Hinweise für eine Preisblase und der Gefahr sinkender Preise gegeben⁸, aber die Höhe der Preiskorrektur war überraschend.

Für Eigentumswohnungen wurde auf Landesebene der Höhepunkt im August erreicht mit einem mittleren Kaufpreis von 40.976 SEK/m². In den folgenden Monaten bis Dezember erfolgte eine deutliche Preiskorrektur. Im Dezember 2017 betrug der Durchschnittspreis landesweit noch 37.889 SEK/m² (-7,5 %).

In Stockholm und dem Großraum Stockholm waren die Preiskorrekturen für Eigentumswohnungen erheblich größer:

Stockholm Zentrum

Max: 94.382 SEK/m² (Jul. 2017)

85.527 SEK/m² (Dez. 2017) - 9,4 %

Stockholm Großraum

Max: 60.183 SEK/m² (Aug. 2017)

54.647 SEK/m² (Dez. 2017) - 9,2 %

Das erstaunliche an dieser Entwicklung war, dass konjunkturelle Einflüsse, z. B. steigende Zinsen oder eine schwächelnde Wirtschaft, nicht oder nur in sehr geringem Umfang dazu beigetragen haben. Die wirtschaftliche Entwicklung schwächt sich zwar etwas ab, bleibt aber auf einem guten und robusten Wachstumspfad⁹.

Die Diskussionen zu den Ursachen gehen von zwei wesentlichen Faktoren für den Preisrückgang in 2017 aus:

- a) von einem zu großen Angebot im hochpreisigen Neubausektor und
- b) von deutlich verschärften gesetzlichen Kreditanforderungen für die Gewährung und Rückzahlung von Immobilienkrediten, insbesondere weiter verschärften jährlichen Mindesttilgungsraten ab März 2018¹⁰

¹ Financial times property: Rise of Spain's Generation Rent sparks investor rush, 13.11.2017

² IDEALISTA.com, 2018

³ Real Capital Analytics, April 2018

⁴ Real Capital Analytics, April 2018

⁵ Real Capital Analytics, April 2018

⁶ Berechnungen auf Basis von IDEALISTA-Daten, IDEALISTA.com, 2018

⁷ Eurostat, April 2018 und Svensk Maklarstatistik, April 2018

⁸ Goldman Sachs, SverigesRiksbank

⁹ Danskbank: Nordic Outlook, März 2018

¹⁰ Danskbank: Nordic Outlook, März 2018 und Cristina Lugaro Senior Investment Specialist – Nordic Equities at Alfred Berg, März 2018

In Schweden herrschte ein großes Wohnungsdefizit, bedingt durch hohes Bevölkerungswachstum und eine nicht ausreichende Bautätigkeit in den vergangenen Jahren. Dies hatte zu der starken Preisentwicklung beigetragen.

Aufgrund der zu erzielenden hohen Margen wurde insbesondere der Markt im hochpreisigen Wohneigentumssegment immer weiter ausgeweitet, so dass ab Mitte 2017 dieses Angebot zu hoch war und es in der Folge zu einer Preiskorrektur kam. Gleichzeitig bewirkten auch die neuen verschärften Kreditanforderungen, dass der Kauf einer Immobilie im hochpreisigen Segment von immer weniger Schweden finanziert werden kann. Die verschärften Anforderungen für Immobilienkredite in Schweden bewirken zudem, dass sich die Finanzierungskosten für den Kauf einer Immobilie erhöhen. Diese Entwicklung ist seitens der schwedischen Zentralbank und auch der Finanzaufsicht „Finanzinspektionen“ gezielt initiiert worden, um der anhaltenden Überhitzung der Wohnungspreise der letzten Jahre zu begegnen¹.

2017 wurde auf dem Wohninvestmentmarkt ein Umsatz von rund 3,4 Mrd. EUR erzielt, im Vergleich zu 2016 ein deutlicher Rückgang, jedoch das zweitbeste registrierte Ergebnis seit 2007. Auffallend an diesem Ergebnis ist das Fehlen von ausländischen Investoren. Alle Wohninvestments wurden von schwedischen Investoren wie Pensionsversicherungen, -fonds etc. getätigt. Die Renditen gehören zu den niedrigsten in Europa, sind aber durch den Preisrückgang bei Wohnimmobilien wieder angestiegen. Gegenwärtig gibt es eine hohe Nachfrage nach:

- großen, effizient gemanagten Wohnportfolien
- einzelnen Mehrfamilienhäusern zwischen 20–100 MSEK, die vollständig durch einen kleineren Privatinvestoren gekauft werden können.

Weniger gefragt sind mittlere Wohnportfolien zwischen 200–300 MSEK. Hier ist das Pricing eher schwierig.

In den ersten Monaten 2018 sind die Preise wieder leicht angestiegen. Allerdings gehen die Erwar-

tungen nicht von einem erneuten Preisanstieg aus, sondern im Best-case eher von einer Konsolidierung. Aber auch ein weiterer Preiseinbruch von -10 % wird im Worst-case für möglich gehalten².

Strategische Ausrichtung des Bouwfonds European Residential

Zum Geschäftsjahresende erreichte der Fonds nach Verkauf des schwedischen Portfolios folgende Allokation:

- Dänemark (13,2 %)
- Deutschland (45,5 %)
- Frankreich (10,1 %)
- Niederlande (27,8 %)
- Polen (3,4 %)
- Spanien (0 %) – Ankauf einer ersten Projektentwicklung ist im Dezember 2017 erfolgt, allerdings wurden noch keine Abschlagszahlungen geleistet.

Der Anteil studentisches Wohnen beträgt zum Geschäftsjahresende 18,48 %. Der Anteil Projektentwicklungen liegt bei 3,85 %.

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

Neuakquisition

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde das Portfolio um ein Transformationsobjekt in den Niederlanden erweitert, welches insgesamt 47 Einheiten umfasst. Zudem konnte der Fonds Anfang September den Erwerb der restlichen Anteile in Höhe von rund 5 % an den beiden München Riem-Gesellschaften abschließen, so dass der Fonds nunmehr alleiniger Eigentümer beider Objektgesellschaften ist. Im Dezember 2017

¹ Danskbank: Nordic Outlook, März 2018 und Cristina Lugaro Senior Investment Specialist – Nordic Equities at Alfred Berg, März 2018

² Danskbank: Nordic Outlook, März 2018

wurde mit dem Ankauf einer Projektentwicklung in Madrid der spanische Immobilienmarkt für den Fonds erschlossen.

Niederlande – Huizen

Anfang Juni wurde das Portfolio um ein Projekt in Huizen, Niederlande, ergänzt. Es handelt sich um ein Transformationsobjekt, welches aus zwei Gebäudeteilen besteht. Gebäudeteil 1 mit 21 Einheiten wurde im September übergeben und war bei Ankauf bereits voll vermietet. Der Fertigstellungstermin des zweiten Gebäudes, bestehend aus 26 Wohnungen, ist Ende April 2018 erfolgt. Der Fonds erhält eine Mietgarantie in Höhe von 95 % der Jahresmiete, wobei per Ende April 2018 bereits Vollvermietung vorliegt. Zielgruppe sind sowohl junge Leute als auch Senioren.

Deutschland – München Riem

Die Immobilien in München-Riem „Helsinkistraße“ und „Willy-Brandt-Alle/Heinrich-Böll-Straße/Elisabeth-Mann-Borgese“ wurden über Objektgesellschaften angekauft. Dabei wurden im April 2011 zunächst Gesellschaftsanteile von ca. 94,85 % erworben. Über einen zeitgleich befristeten Optionsvertrag wurde der Ankauf der verbleibenden Gesellschaftsanteile geregelt. Im Berichtszeitraum ist der Ankauf der restlichen Anteile an den Gesellschaften BERF II und BERF III GmbH & Co. KG vollzogen worden, so dass beide Gesellschaften jetzt im alleinigen Eigentum des Sondervermögens stehen. Infolge der sehr progressiven Entwicklung des Münchner Marktes erfuhren die von den beiden Gesellschaften gehaltenen Objekte einen ca. 25 % Wertzuwachs im Vergleich zum Vorjahr, so dass der zu zahlende Kaufpreis durch die Wertentwicklung gedeckt und ein entscheidender Beitrag zum Fondsergebnis des Berichtszeitraumes geleistet werden konnte.

Spanien – Villaverde

Im Dezember 2017 hat der Fonds seine erste Projektentwicklung in Spanien erworben. In Madrid, im südlichen Stadtteil Villaverde, wird für 27,3 MEUR eine Wohnanlage mit 171 Apartments und ebenso vielen Parkplätzen erbaut. Die Anlage teilt sich in vier Wohnblöcke auf und soll Ende 2018 bzw. Anfang 2019 fertig gestellt werden. Die Erstvermietung erfolgt durch den Verkäufer. Im sich erholenden spanischen Markt konnte das Projekt für eine Brut-

toankaufsrendite von 5,5 % angekauft werden. Die direkte Rendite soll bei 3,8 % liegen.

Disposition

Im Berichtszeitraum wurde der Verkauf des schwedischen Portfolios abgeschlossen. In der zweiten Transaktion wurden damit die verbliebenen drei der ursprünglich acht Gesellschaften im Share-Deal verkauft. Diese drei Gesellschaften halten sechs der ursprünglich elf schwedischen Objekte. Die Objekte wurden dem schwedischen Markt wiederum im Bieterverfahren angeboten. Der Käufer ist ein börsennotiertes schwedisches Immobilienunternehmen, das erst 2016 gegründet wurde. In den vergangenen zwei Jahren hat das Unternehmen Immobilien im Wert von 23 Mrd. SEK erworben und ist auf das langfristige Management von regulierten und sogenannten „Community Serviced“ Immobilien ausgerichtet. Der Verkauf erfolgte nach Abzug der Deferred Tax Liability ca. 2,2 % über der aktuellen Fondsbewertung und ca. 13,4 % über den seinerzeitigen Kaufpreisen.

Portfolioanalyse – Bestandsportfolio

Das Portfolio des Bouwfonds European Residential Fonds hat sich im Geschäftsjahr 2017/2018 erneut sehr stark entwickelt. Die Wertsteigerung von 6,75 % bezogen auf das Bestandsportfolio lag zwar unter dem des Vorjahres (7,55 %), stellt aber immer noch das zweitbeste Ergebnis seit Fondsaufgabe dar. 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 14,1 % auf Objektebene lag es auch über dem Portfoliodurchschnitt von 11,3 %. Zweitstärkstes Teilportfolio ist die Niederlande mit einer Gesamtrendite von 10,1 %, gefolgt von Frankreich mit 9,1 %, und Dänemark mit 7,1 %. Schlusslicht stellte das verbliebene schwedische Teilportfolio (sechs Objekte) mit 5,48 % Gesamtrendite dar. Erstmals zeigen sich die Studentenwohnheime im Portfolio nicht als Outperformer in Bezug auf die Gesamtrendite. Allerdings weisen sie erneut eine Outperformance bezüglich der Cash-Flow-Rendite von 50 Basispunkten auf. Damit sinkt die Renditelücke allerdings weiter, was einerseits mit der gestiegenen Nachfrage nach dieser Assetklasse begründet werden kann, andererseits mit der Anpas-

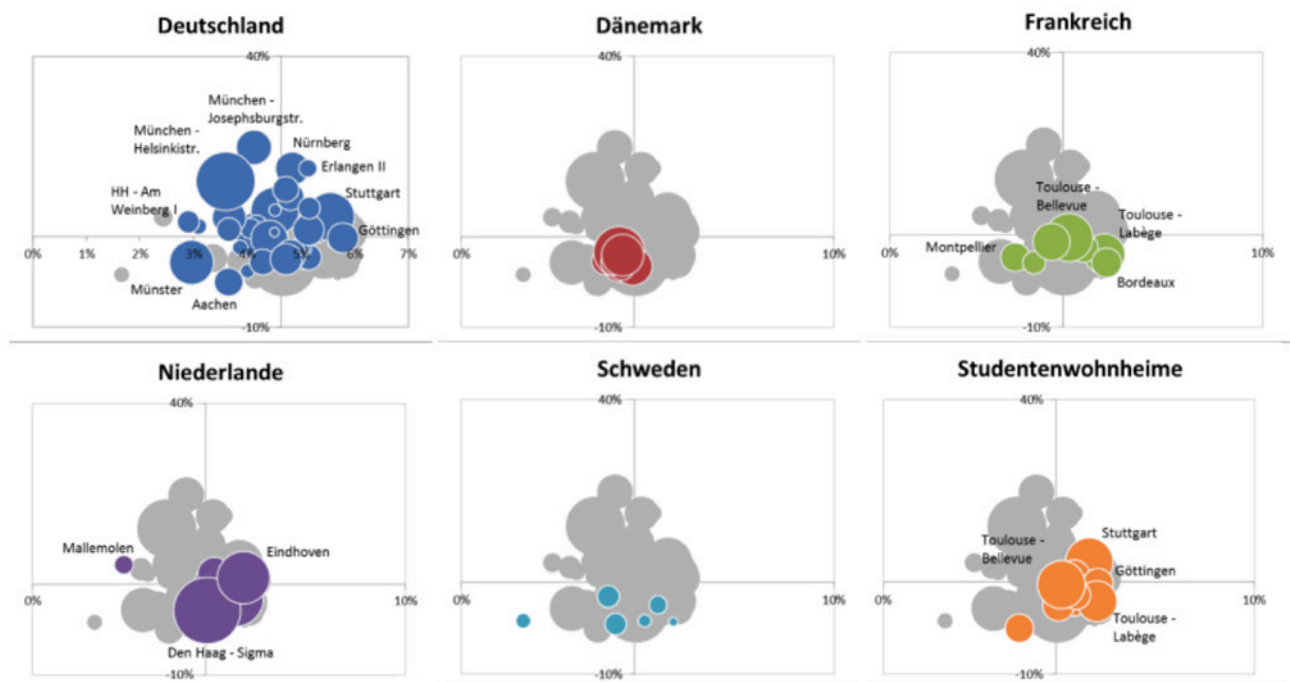
sung der Bewertungen an das Rendite-Risiko-Profil von klassischen Wohngebäuden. Ebenfalls Outperformer in Bezug auf die Cash-Flow-Rendite war das niederländische Teilportfolio mit 5,0 %, was nahezu dem Niveau der Studentenwohnheime entspricht. Dies bestätigt den strategischen Ansatz, in den Niederlanden einen Portfolioanteil von bis zu 30 % zu avisieren.

Die folgenden Grafiken zeigen gut diverse strategische Grundlagen des Portfolios:

1. Deutschland als Hauptzielland liefert seit Jahren die höchsten und stabilsten Renditen und ist zudem in sich gut diversifiziert.
2. Dänemark als „sicherer Hafen“ weist strukturell geringere Renditen bei geringerem Risiko auf.

3. Frankreich – überwiegend Studentenwohnheime – bewegt sich verstärkt im Bereich „Cash-Cow“ (höhere Cash-Flow-Rendite bei leicht höherem Risiko), was grundsätzlich die Anlagestrategie Cash-Flow-orientierter Fonds unterstützt.
4. Niederlande weist niedrigere Wertzuwächse auf, dafür aber umso stärkere Cash-Flow-Renditen, was ebenfalls den Fondsansatz unterstützt.
5. Schweden als seit Jahren schwächstes Teilportfolio wurde inzwischen mit positivem Ergebnis für den Fonds vollständig veräußert.
6. Studentenwohnheime als Renditetreiber haben den geplanten prozentualen Anteil am Portfolio (20 %) nahezu erreicht, die Renditelücke zum „normalen“ Wohnen wird kleiner.

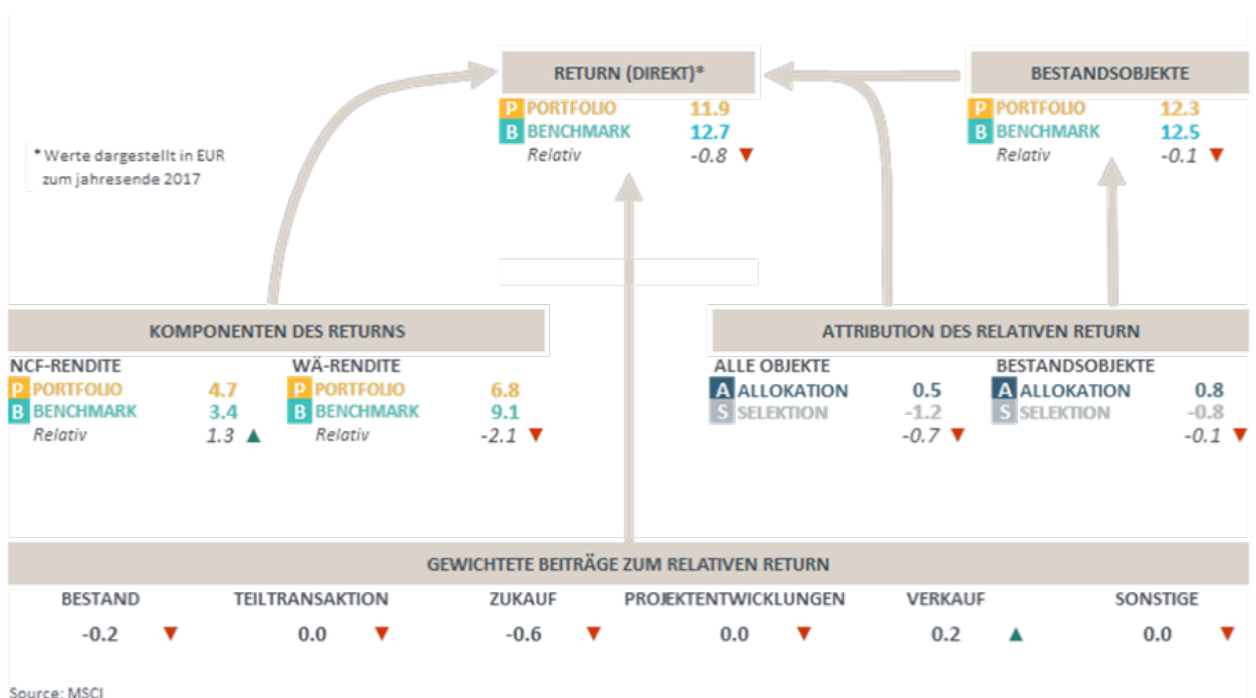
Darstellungen der Objektrenditen (direkt, X-Achse; indirekt, Y-Achse) nach Clustern



Im Marktvergleich (MSCI-Benchmark – ehemals IPD) erzielte das in die Benchmark eingeflossene Portfolio des Bouwfonds European Residential Fonds im vergangenen Jahr auf Objektebene eine Gesamtrendite von 11,9 Prozentpunkten und lag damit 80 Basispunkte unter der Benchmark. Treiber hierfür war die deutlich schwächere Wertänderungsrendite (WÄ) des Bouwfonds European Residential-Portfolios. Mit 6,8 % stellt sie zwar keineswegs eine geringe Größe dar, liegt jedoch relativ 2,1% unter der Benchmark. Die Netto-Cash-Flow-Rendite (NCF) des betrachteten Portfolios lag mit 4,7 % um 1,3 % über der Benchmark. Die hohen WÄ-Renditen der Vorjahre haben die NCF-Rendite des Benchmarkportfolios offensichtlich weiter gedrückt, was im aktuellen Jahr die Unterschiede sowohl in der NCF-Rendite als auch in der WÄ-Rendite erklärt. Die hohe NCF-Rendite des Bouwfonds European Residential-Portfolios bestätigt die fondsstrategische Cash-Flow-Orientierung.

Die Attribution des relativen Returns zeigt konträr zum Vorjahr ein verändertes Bild. So bestätigt die Allokationskomponente, dass die Objekte des Portfolios in insgesamt überdurchschnittlich starken Märkten liegen, während innerhalb dieser Märkte die Objekte schwächer performen als die Benchmark (Selektion). Ursächlich hierfür ist, neben der bereits erwähnten stärkeren WÄ-Rendite der Benchmark, vorrangig der negative Einfluss durch die Anschaffungsnebenkosten des Objekts in Den Haag – Sigma, die in 2017 wirksam in die Benchmark eingeflossen sind.

Auch der negative Einfluss der Zukäufe ergibt sich ebenfalls aus der (vollständigen) Berücksichtigung der Ankaufsnebenkosten.



Wertsteigernde Maßnahmen

Karlsruhe

Im Studentenwohnheim Karlsruhe wurden die wenig genutzten Gemeinschaftsküchen in den Obergeschossen umgebaut und hierdurch zusätzliche vermietbare Einheiten geschaffen. Die Vermietung startete nach der Umbauphase Ende März 2018.

Nürnberg

Für die Wohnanlage Nürnberg wurde Anfang 2018 die Modernisierung der gesamten Aufzugsanlagen abgeschlossen. Die wartungs- und störungsanfälligen Anlagen aus den 1980er Jahren wurden dabei durch moderne, energiesparende Anlagen ersetzt. Knapp die Hälfte der Kosten können mietwirksam als Modernisierungsumlage geltend gemacht werden.

Zu Senkung der nicht umlagefähigen Betriebskosten, hauptsächlich aus Reparatur haustechnischer Anlagen, wurden sukzessive alle Assets des BERF auf Optimierung überprüft. Im Ergebnis lag ab 2017 die zielgerichtete modernisierende Instandhaltung von Aufzugs- und Heizungsanlagen im technischen Fokus. Vorausschauend avisierte LTMP Maßnahmen dienen durch Modernisierungsumlagen so auch der Wertsteigerung.

Eine zusätzlich verschärfte Sensibilisierung der Property Manager durch das Technische Asset Management soll zur frühzeitigen Erkennung von Mängeln und der Reduzierung kostenintensiver „ad hoc“ Maßnahmen dienen.

Performance und Liquidität

Die Gesamtrendite für das Geschäftsjahr 2017/18 beträgt 8,1 % (gemäß BVI-Methode) und liegt damit etwas niedriger als im Vorjahr (8,5 %), aber über den Erwartungen des Fondsmanagements. Die Hauptursache für diese niedrige Performance ist vor allem die Performancegebühr des vorherigen Geschäftsjahres in Höhe von 0,58 %, welche in Mai 2017 gebucht wurde.

Das Bewertungsergebnis des Immobilienportfolios ist in diesem Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % gestiegen von 5,3 % auf 5,5 %.

Die Cash-Flow Rendite entspricht der Rendite in Vorjahr.

Die Gebühren (exklusive Performancegebühr), Finanzierungs- und Fondskosten entsprechen den Vorjahreskosten und damit auch den Erwartungen des Fondsmanagements.

Die hohe Liquidität des Fonds während des Geschäftsjahres und der negative Zinssatz auf Bankguthaben hatten eine negative Auswirkung auf das Ergebnis der direkten Rendite.

Performance Analyse über das Geschäftsjahr 2017/2018 (nach BVI)

Cashflowrendite – Bestandsportfolio	4,6 %
Zinseinkünfte	0,0 %
Gebühren, Finanzierungs- und Fondskosten	-1,9 %
Fremdwährung	-0,1 %
Wertsteigerung	<u>5,5 %</u>
BVI performance 2017/18	<u>8,1 %</u>

Devisentermingeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken bestehen zum Stichtag ein schwedisches, vier dänische und zwei polnische Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von insgesamt 165 MEUR (742 MDKK, 195 MPLN, 192 MSEK).

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2017/2018 gab es folgende personelle Veränderung innerhalb des Fondsteams:

Herr Tobias Klein, Head of Technical Management, ist zum 31.03.2018 ausgeschieden, betreut die von ihm begleiteten Projektentwicklungen aber im Rahmen eines Dienstleistungsmandates weiter.

Ausblick

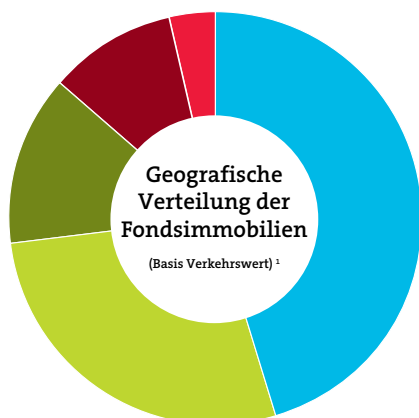
Zum Ende des Geschäftsjahres hat die Übertragung des Mandates für Portfolio und Asset Management von Bouwfonds Fund Management B.V. zu Catella Residential Investment GmbH stattgefunden. Diesen Wechsel wollen wir als Chance nutzen, den Fonds – 10 Jahre nach seiner Auflage – einem „Retrofit“

zu unterziehen und das Portfolio zu modernisieren. Kernstück ist dabei das neue Denken von Anti-Fragilität (nach Nassim Taleb) mit dem Ziel der Defragilisierung des Portfolios (Reduzierung von Risiken). Dies erfolgt durch die erweiterte Integration von regionalen Timing-Indikatoren, Bezahlbarkeit, Marktwert-Fragilität und Anti-Fragilität.

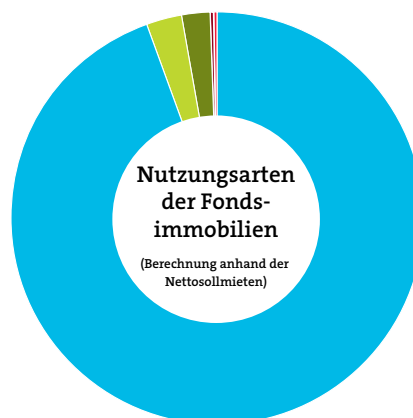
Die BVI-Rendite für das kommende Geschäftsjahr 2018/2019 wird voraussichtlich bei 6–7 % liegen.



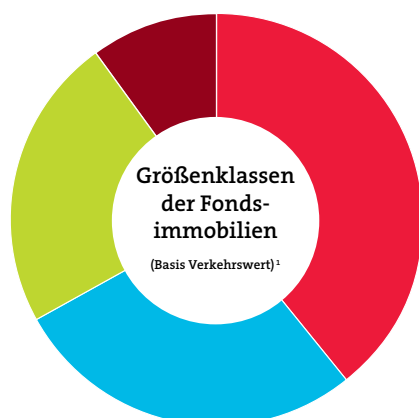
Tätigkeitsbericht



- Deutschland (45,5 %)
- Niederlande (27,8 %)
- Dänemark (13,2 %)
- Frankreich (10,1 %)
- Polen (3,4 %)



- Wohnen (94,5 %)
- Handel (2,8 %)
- KfZ (2,4 %)
- Andere (0,2 %)
- Büro (0,1 %)



- 0 <= 10 MEUR (23,0 %)
- 10 <= 20 MEUR (27,6 %)
- 20 <= 40 MEUR (39,4 %)
- 40 <= 60 MEUR (10,0 %)



- 0 <= 5 Jahre (17,5 %)
- 5 <= 10 Jahre (14,1 %)
- 10 <= 20 Jahre (19,0 %)
- 20 <= 40 Jahre (46,6 %)
- 40 <= 100 Jahre (2,8 %)

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 66.134 TEUR (Stand 30.04.2017: 66.294 TEUR), und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 44.148 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

sind 19.636 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben 1.400 TEUR sowie 13.179 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 19.305 TEUR gegenüber.

Folgende Bauverpflichtungen bestehen für die Objekte in Spanien und Polen: für Madrid, „Calle de Eduardo Barreiros (Villaverde)“ 17.359 TEUR und für Krakau, „Rakowicka Street“ 1.753 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	122.720	11,9	100.239	9,7
DKK-Kredite	0	0,0	29.755	2,9
GESAMT	122.720	11,9	129.993	12,6

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) in %
SEK	989	0,1
DKK	15.689	1,8
PLN	759	0,1
GESAMT	17.438	2,0

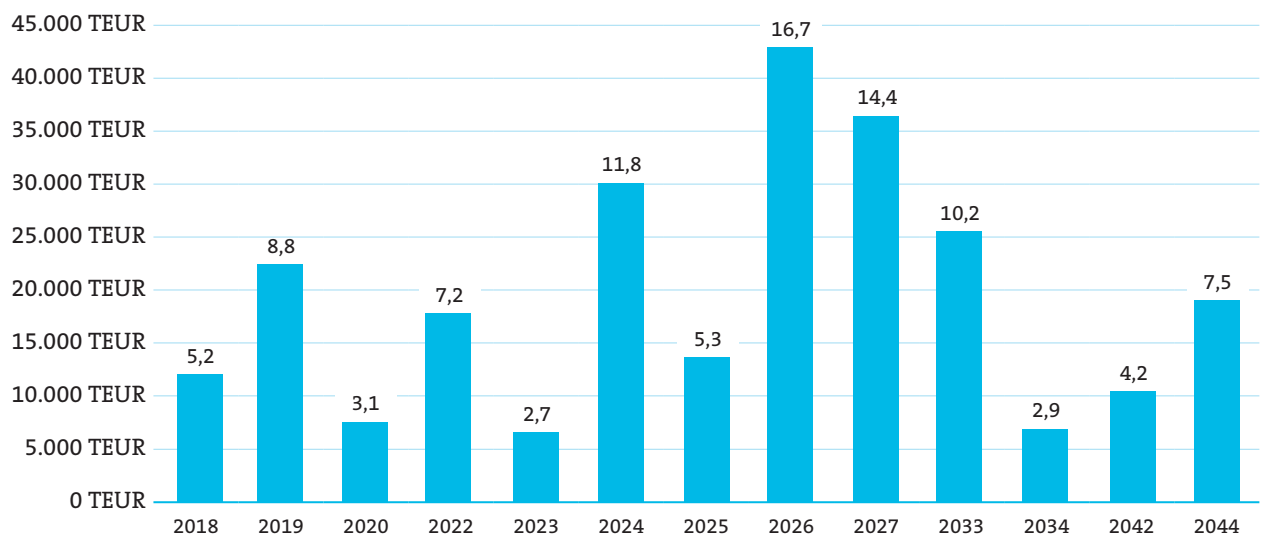
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	19.883	7,9
1 bis 2 Jahre	22.300	8,8
2 bis 5 Jahre	36.820	14,6
5 bis 10 Jahre	140.827	55,7
über 10 Jahre	32.883	13,0
GESAMT	252.713	100,0

Tätigkeitsbericht

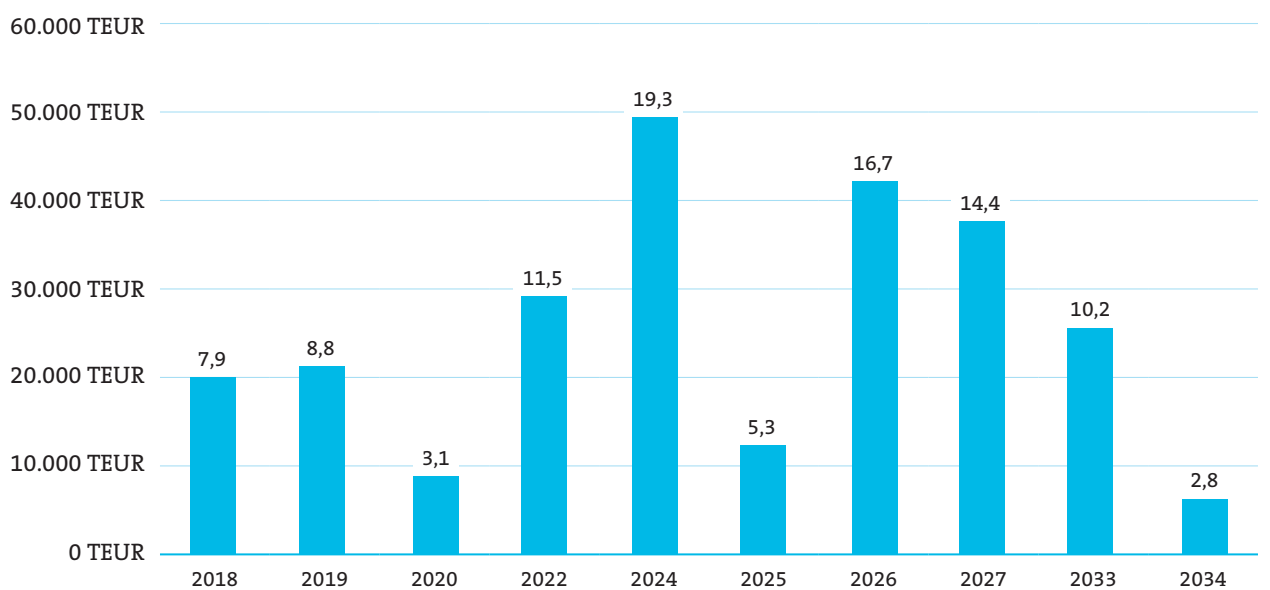
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 122.720 TEUR.



München, 10. Juli 2018

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck
Vorstand

X. Jongen
Vorstand

Bevud
Thalmeier

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	5,6	5,6	3,8	6,4	7,6	6,4	0,0	5,5	6,1	5,9
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,3	-1,3	-0,5	-1,7	-2,8	-1,9	-0,9	-1,5	-1,8	-1,6
Nettoertrag ²	4,3	4,3	3,3	4,7	4,8	4,6	-0,9	4,0	4,3	4,3
Wertänderungen ²	7,4	7,4	16,6	3,3	3,9	4,2	-4,0	-15,7	4,5	5,6
Ertragsteuern ²	-0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Latente Steuern ²	-0,4	-0,4	-0,4	-0,6	-2,2	-1,3	0,0	4,6	-0,9	-0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	11,2	11,2	19,5	7,2	6,4	7,2	-4,9	-7,1	7,7	9,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	14,4	14,4	39,1	8,6	6,4	7,4	-4,9	-13,7	8,5	10,5
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-5,2	12,4	0,2	0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung³	14,4	14,4	39,1	8,5	6,4	7,4	-10,1	-1,2	8,7	10,6
II. Liquidität⁴	0,1	0,1	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,1	-1,2	0,1	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵										9,6
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										8,1
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR ⁶)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	PL	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	369.811	369.811	0	0	0	0	0	0	0	369.811
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	76.423	136.548	101.467	272.258	17.053	22.723	626.471	626.471
Immobilien gesamt	369.811	369.811	76.423	136.548	101.467	272.258	17.053	22.723	626.471	996.283
Liquidität	91.557	91.557	2.289	6.921	5.128	4.311	110.803	585	130.037	221.594
Kreditvolumen	107.436	107.436	41.979	28.703	0	25.969	0	7.076	103.727	211.163
Fondsvolumen (netto)										864.889

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 30.04.2017 bis 30.04.2018.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2017 bis 30.04.2018.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2017 bis 30.04.2018.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2017 bis 30.04.2018.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.04.2017 bis 30.04.2018).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE	DK	FR	NL	LU	PL	SP	SE	Gesamt	Gesamt direkt u. indirekt
			indirekt									
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ¹	383.650	383.650	84.795	135.597	103.865	286.330	0	34.474	0	0	645.061	1.028.711
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	29.102	29.102	14.233	3.506	4.255	13.205	0	134	0	118	35.451	64.554
Sonstige positive Wertänderungen	17	17	533	1.094	4.059	8.290	0	12.058	4	40.168	66.207	66.223
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	155	155	0	0	0	0	0	0	0	5.582	5.582	5.737
Sonstige negative Wertänderungen	1.716	1.716	2.060	133	212	10.017	4.178	12.874	0	41.644	71.120	72.836
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	1.371	1.371	316	771	6.407	3.579	-4.178	0	0	-1.052	5.843	7.214
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	28.947	28.947	14.233	3.506	4.255	13.205	0	134	0	-5.464	29.869	58.817
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3.070	-3.070	-1.843	190	-2.561	-5.306	0	-815	4	-424	-10.755	-13.826

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	0,7	0,0	0,6	0,0	0,4	0,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,3	3,3	0,0	0,0	0,4	3,3	0,0	1,6	2,2
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	92,0	92,0	93,3	99,3	98,8	92,1	97,5	95,4	94,1
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	6,7	0,1	0,0	2,2	1,6	1,6	2,4
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,5	0,0	0,0	0,8	1,8	0,9	1,0	0,9
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,2	0,2
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	1,5	1,5	0,2	0,1	10,7	2,3	0,0	3,5	2,8
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,5	0,5	1,5	0,0	0,0	0,8	0,2	0,5	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,5	0,3
Vermietungsquote	98,0	98,0	98,3	99,9	89,3	95,4	99,8	95,3	96,3

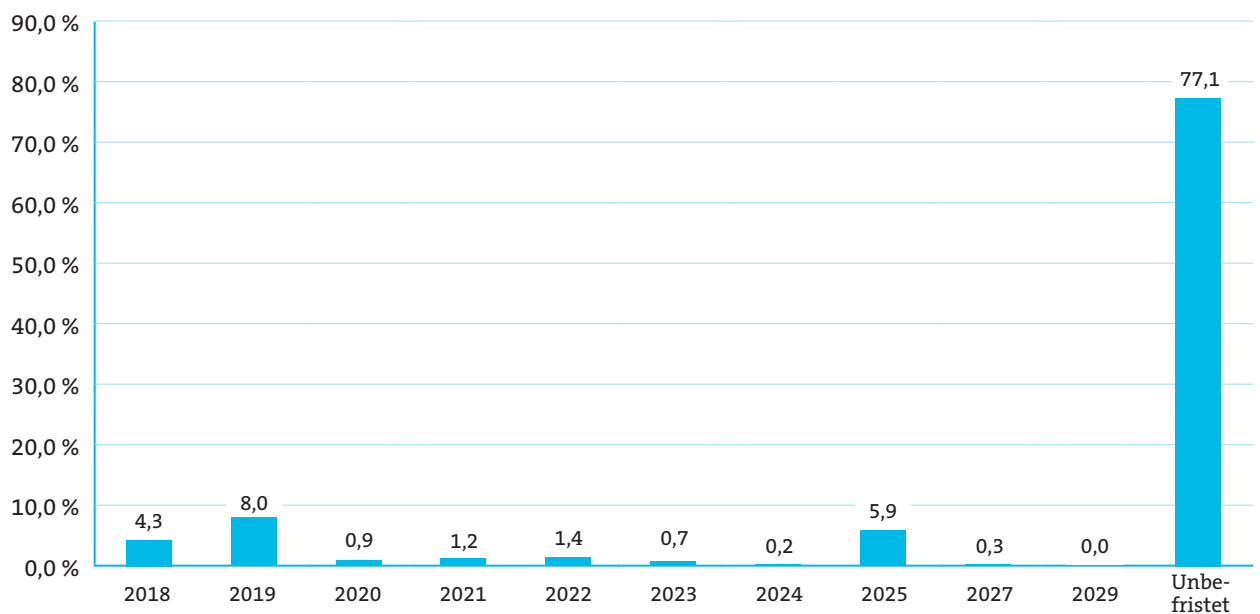
¹ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

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 2018 bis 2029.



Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2018	30.04.2017	30.04.2016	30.04.2015
Immobilien	383.650	354.415	330.155	338.985
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	297.760	299.735	281.483	179.081
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	66.134	66.294	83.613	126.565
Sonstige Vermögensgegenstände	282.676	264.127	244.094	265.774
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	147.251	134.224	132.329	134.289

Fondsvermögen	882.970	850.348	807.016	776.116
Anzahl umlaufende Anteile	69.362.560	69.379.340	69.299.659	68.460.170
Anteilwert (EUR)	12,73	12,26	11,65	11,34
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,34	0,35	0,36	0,34
Tag der Ausschüttung	01.08.2018	01.08.2017	08.08.2016	03.08.2015

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2017/2018	Berichtszeitraum 2016/2017	Berichtszeitraum 2015/2016	Berichtszeitraum 2014/2015
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	5,9	6,4	6,2	6,2
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,6	-1,6	-1,8	-1,7
Nettoertrag ²	4,3	4,8	4,5	4,5
Wertänderungen ²	5,6	5,4	2,7	1,1
Ausländische Ertragssteuern ²	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	-0,7	-0,6	0,1	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	9,0	9,6	7,3	5,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand in Währung ³	10,6	11,5	8,4	6,3
Gesamtergebnis in Währung³	10,5	11,5	8,4	6,3
Währungsänderungen ³	0,1	-0,2	0,1	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung³	10,6	11,2	8,6	6,3
II. Liquidität⁴				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁵	8,1	8,5	5,9	4,5

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 30.04.2017 bis 30.04.2018.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2017 bis 30.04.2018.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2017 bis 30.04.2018.

⁵ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		850.347.903,06
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-31.913.572,73
Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag		-2.774.837,72
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-219.500,03
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	480.948,20	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-700.448,23	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-3.510,21
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.744.754,90
davon bei Immobilien	-1.698.489,92	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.046.264,98	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		70.278.096,16
davon nicht realisierte Gewinne	56.130.423,06	
davon nicht realisierte Verluste	5.591.437,51	
davon Währungskursveränderungen	-1.122.750,03	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		882.969.823,63

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Sondervermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesene 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 **zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag** für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 beträgt 2.774.837,72 EUR.

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 2018

	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)	352.610.000,00	39,93
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	31.040.000,00	3,52
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	383.650.000,00	43,45
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(82.056.964,13)	297.760.396,83	33,72
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(82.056.964,13)	297.760.396,83	33,72
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(13.500.333,82)	66.133.828,80	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(13.500.333,82)	66.133.828,80	7,49
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.305.378,35	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(67.196.693,01)	218.296.193,01	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.538,89	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.999.900,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.491.268,09)	5.067.846,23	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(20.126.179,96)	33.003.290,63	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(88.814.141,06)	282.676.147,11	32,01
Summe Vermögensgegenstände		1.030.220.372,74	116,68

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	122.720.179,85	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(13.354,74)	1.400.294,57	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.635.896,99	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(605.732,13)	1.616.694,65	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(619.086,87)	145.373.066,06	16,46
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.877.483,05	0,21
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(619.086,87)	147.250.549,11	16,68
C. Fondsvermögen		882.969.823,63	100,00
Anteilwert (EUR)		12,73	
Umlaufende Anteile (Stück)		69.362.560	

Devisenkurse per 27.04.2018

Dänische Kronen 1 EUR = 7,45040 DKK

Norwegische Kronen 1 EUR = 9,66800 NOK

Polnische Zloty 1 EUR = 4,21120 PLN

Schwedische Kronen 1 EUR = 10,52230 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Reuters AG am 27.04.2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in EUR umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2018 weist der Bouwfonds European Residential das Netto-Fondsvermögen von 882.970 TEUR aus. Bei 69.362.560 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 12,73 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 39.780 Anteile ausgegeben¹ und 56.560 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von 223 TEUR² entspricht.

30 direkt gehaltene Objekte und 37 indirekt über 41 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.04.2018 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 383.650 TEUR. Es setzt sich aus 24 Wohnimmobilien und sechs gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 41 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, dänischen, luxemburgischen, polnischen und spanischen 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 2017/2018 wurde die Gesellschaft BERF Spain Madrid Villaverde S.L.U. gegründet.

Im Berichtszeitraum wurden die Beteiligungen an sieben schwedischen Immobilien-Gesellschaften verkauft. Der Verkauf der Beteiligungen BF BER Sweden 01 AB, BF BER Sweden 07 AB, BF BER Sweden 08 AB und BF BER Sweden 06 KB erfolgte per 09.06.2017. Drei weitere Beteiligungen BF BER Sweden 03 AB, BF

BER Sweden 04 AB und BF BER Sweden 05 AB wurden per 27.04.2018 verkauft.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 66.134 TEUR (Stand 30.04.2017: 66.294 TEUR), und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 44.148 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 19.636 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.400 TEUR sowie 13.179 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 19.305 TEUR gegenüber.

Folgende Bauverpflichtungen bestehen für die Objekte in Spanien und Polen: für Madrid, „Calle de Eduardo Barreiros (Villaverde)“ 17.359 TEUR und für Krakau, „Rakowicka Street“ 1.753 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 282.676 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (19.305 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 744 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 18.561 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (218.296 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

¹ Entspricht der Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages einzelner Anleger.

² Im Zeitraum vom 01.05.2016 bis 30.04.2017 wurden 135.075 Anteile ausgegeben und 55.394 Anteile zurückgenommen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 4 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die deutschen Immobilien-Gesellschaften.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 7.000 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.068 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.745 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 33.003 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus dem im April abgeschlossenen Verkauf der drei schwedischen Immobilien-Gesellschaften (11.727 TEUR) und die Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (7.986 TEUR) enthalten. Dabei handelt es sich um die Anzahlungen für den vertraglich gesicherten Ankauf der Immobilie in Rostock. Die Forderungen an Dritte in Höhe von 7.713 TEUR zeigen die Rückführung der Gesellschafterdarlehen aus den verkauften schwedischen Immobilien-Gesellschaften.

Unter den Forderungen an Immobilien-Gesellschaften werden die Forderungen in Höhe von 3.701 TEUR aus den Ausschüttungen der deutschen Gesellschaften ausgewiesen.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus Devisentermingeschäften (686 TEUR), sonstige Forderungen aus der Hausverwaltung, vorausbezahlten Erbpachtzahlungen und Forderungen an das Finanzamt (gesamt 140 TEUR).

In den anderen Forderungen in Höhe von 1.050 TEUR sind im Wesentlichen Anzahlungen für die noch nicht abgeschlossenen Renovierungsarbeiten abgegrenzt.

Schulden

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 145.373 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 122.720 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.400 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Dresden (953 TEUR), Bonn (175 TEUR), Leipzig (75 TEUR), Göttingen (65 TEUR) und Karlsruhe (16 TEUR). Es bestehen außerdem noch Verbindlichkeiten aus dem Ankauf der restlichen 5,15 % und 5,16 % Anteile an den Beteiligungen BERF II GmbH & Co KG und BERF III GmbH & Co KG (103 EUR). Für den Erwerb der Immobiliengesellschaften in Polen bestehen 13 TEUR Verbindlichkeiten.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 19.636 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (18.954 TEUR), Vorauszahlungen auf Mieten (670 TEUR) und Mietkautionen (12 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.617 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 601 TEUR, Verbindlichkeiten aus den Verkaufsnebenkosten für die Immobilien-Gesellschaften in Schweden (599 TEUR), in Hamburg-Harburg und in Kiel von 43 TEUR.

Für Darlehenszinsen bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 204 TEUR, für sonstige Verbindlichkeiten aus Anteilscheinabsatz und Kosten der Hausverwaltung 115 TEUR. Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuer bestehen in Höhe von 48 TEUR und aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte bestehen 7 TEUR.

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für latente Steuern in Deutschland und Körperschaftssteuer inklusive Solidaritätszuschlag belaufen sich auf insgesamt 1.696 TEUR.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

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 91,7 W 7,1 K
2		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustr. 5-6G	W	89,5 W 8,0 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	G/W	8,1 G/H 89,6 W 2,4 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		Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	96,5 W 3,5 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	95,4 W 4,6 K
9		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	96,4 W 3,6 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	70	2008	4.698	101	9.846	F, G, PA
12/2008	49/43	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	50	1987/1990	2.688	362	5.601	A, F, G, PA
01/2010	62/63	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	56	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	53	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	60	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	53	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	44	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	48	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-Nettosolmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

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	24,9 G/H 71,0 W 4,1 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	95,0 W 3,3 K 1,7 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	28,8 G/H 64,6 W 6,2 K 0,3 A
16		Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	22,7 G/H 72,9 W 4,4 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	96,2 W 2,9 K 1,0 A
18		Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastr. 45	W	94,3 W 5,5 K 0,2 A
19		Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstr. 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	93,5 W 6,3 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-/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
08/2010	48	1936 1995-1996	8.063	66	5.865/ 5.799	A, F
09/2010	59	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	45	1983	4.329	660	4.988	A, F, G, PA
09/2010	33	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.825	4.103	A, F, G, PA
09/2010	72/73	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	3.821/- 11.557/- 13.619/- 1.403/- 1.080/- 2.259/-	-	3.094/- 6.980/- 11.489/- 795/- 675/- 1.967/-	A, G, PA
02/2011	69	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 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

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	96,2 W 3,8 K
23		Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	94,1 W 5,9 K
24		Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe Nancystr. 22	W	99,3 W 0,6 K
25		Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig Anhalter Str. 19, 23 Heinickestr. 21, 23, 27; Görlitzer Str.	W	99,5 W 0,5 K
26		Coppistraße DE – 04157 Leipzig Coppistr. 63	W	22,1 G/H 77,9 W
27		Haarener Gracht DE – 52080 Aachen Haarener Gracht 7, 7A, 7B	W/ G/W	2,6 G/H 94,2 W 3,3 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	89,7 W 5,3 G/H 1,4 B 3,2 K 0,4 A
30		Münster DE – 48157 Münster Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kempenweg 2-12	W	94,7 W 1,3 G/H 3,1 K 0,9 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	46/47	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	64	2011	7.802	871	7.966	A, E, PA
04/2012	57	1995	5.614	-	7.731	A, G, PA
11/2013	75	2013	2.290	-	3.306	F, G, PA
06/2013	65	2013	2.338	-	3.717	A, F, PA
12/2013	46	1930/2000/2009/2012	3.860	-	4.552	A
12/2013	46	1900/2000/2008	380	139	652	-
01/2014	46	1994	4.601	258	4.630/ 4.649	A, G, PA
11/2014	52	1962/2012/2013	2.934	-	3.936	A, G, PA
01/2015	56	2014	3.770	250	4.893	F, G, PA
03/2015	42	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 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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^{2,3}

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks
31	-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 64 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: 10.001 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.471 TEUR	W, E
33	 Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF 1 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.001 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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: 11.291 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W
35	 Toulouse FR – 31670 Labège 228 Rue Avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 7.075 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W
36	 Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % ⁹ Gesellschaftskapital: 1.366 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.603 TEUR	W
37	 Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % ⁹ Gesellschaftskapital: - Gesellschafterdarlehen: 24.202 TEUR	W
38	-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 88.803 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-
39	 Place du Quebec FR – 34000 Montpellier- Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.282 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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	-	-	-	-	-	-
95,8 W 4,2 K	06/2010 ⁷	59	1996	2.980	-	5.008	A, E, PA
97,4 W 2,6 K	06/2010 ⁷	60	1997	5.687	-	16.352/ 16.350	A, PA
98,0 W 2,0 A	07/2010	72	2010	2.428	-	2.751/ 2.753	A, G, PA
98,9 W 1,1 A	10/2010	32	1990 2001 2003 2013	18.363	-	9.668/ 9.714	A
93,2 W 6,8 K	03/2011	69	2007	11.088	-	11.638/ 11.684	F, PA
93,4 W 6,6 K	03/2011	70/30	2008	12.239	-	14.595/ 13.973	F, G, PA
-	04/2011	-	-	-	-	-	-
82,5 W 9,1 G/H 8,4 A	04/2011	54	1992	1.121	312	2.717	F, G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, 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.

⁹ Im Berichtszeitraum erfolgte der über einen Optionsvertrag geregelte Ankauf der restlichen Anteile an den Gesellschaften BERF II und BERF III GmbH & Co. KG, so dass beide Gesellschaften jetzt im alleinigen Eigentum des Sondervermögens stehen. Die Beteiligungsquote hat sich damit von 94,84 % auf 100 % erhöht.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{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: 11.572 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.812 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: 11.572 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W, E
42		Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.579 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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: 11.661 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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: 11.291 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W
45		Romeostraat NL – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.695 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W
46		Weena NL – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.242 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.740 TEUR	W
47		Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.459 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.247 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: 5.280 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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
7,4 G/H 84,6 W 6,6 K 1,4 B	03/2012	51	1989 2008	6.110	1.716/ 1.716	21.928	A, F, G, PA
98,9 W 1,1 A	03/2012	47/43	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
100,0 W	07/2012	57	2014	2.183	-	2.183/ 2.125	F, PA
100,0 W	08/2012	35	1992/ 1993	8.749	94/ 116	9.883/ 9.885	A, G, K, PA
100,0 W	12/2012	78	2013-2015	3.842	-	4.560	A, G, PA
100,0 W	06/2013	57	1994	3.028	-	4.587	A, E, PA
99,2 W 0,8 A	06/2013	51/52	1989/ 2002/ 2003	689	-	11.787	F, PA
94,3 W 2,7 G/H 3,0 K	06/2013	57/58	1995	1.876	300	7.546	F, PA
100,0 W	01/2014	58	2014-2015	3.830/ 3.833	-	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 2018

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		BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	
50	 Griffeweg NL – 9723 Groningen Griffeweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.103 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W
51	 Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 599 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.901 TEUR	W
52	 Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden Nova Zemba kade 133	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.416 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W
53	 Zonnedaaw NL – 3353 Papendrecht Zonnedaaw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.026 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.795 TEUR	W
54	 Mallemlolen NL – 2585 Den Haag Mallemlolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 682 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.765 TEUR	W
55	 Hofwijckstraat ⁷ NL – 2515RN Den Haag Hofwijckstraat 53, Stationsplein	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 28.660 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	E
56	 Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam Admiraliteitskade 50	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.546 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.425 TEUR	W
57	 Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven Mathildelaan 1, Emma	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.837 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.278 TEUR	G/W
58	Huizermaatweg NL – 1273 Huizen Huizermaatweg 39-49a Huizermaatweg 1-9	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 3.540 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G/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
16,5 B 74,8 W 8,5 K 0,1 A	10/2013	63	2001	1.152	580	2.618	A, E, PA
100,0 W	10/2013	56	1994	1.020	-	3.655	E, PA
96,8 W 3,2 A	10/2013	58	1996	1.487	-	3.199	PA
100,0 W	10/2013	60	1998	3.120	-	6.069/ 6.072	E, PA
96,4 W 3,6 K	10/2013	45	1983/ 2010/ 2012	874	-	2.244	A, PA
67,6 W 23,7 A 5,6 H 3,0 K	06/2014	69	2016	3.303	1.432	17.759	A, G, PA
94,9 W 5,1 A	11/2014	57	1985- 1989	1.394/ 1.396	-	6.828	F, PA
7,1 A 12,2 H 80,7 W	10/2015	68	1973/ 2016	2.411	1.555	10.907	A, F, G, PA
100,0 W	09/2017	70/ 60	2007/ 2008	1.605 1.826/ 1.842	-	1.605 1.826/ 1.842	A, E, PA, A, K, 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 2018

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
59	-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 51 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-
60	 Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 60.783 TDKK Gesellschafterdarlehen: 30.000 TDKK	W
61	 Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 60.783 TDKK Gesellschafterdarlehen: 50.000 TDKK	W
62	 Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 60.783 TDKK Gesellschafterdarlehen: 30.292 TDKK	W
63	-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 59 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
64	 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 % ⁷ Gesellschaftskapital: 56.206 TDKK Gesellschafterdarlehen: 111.289 TDKK	W
65	-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 58 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
66	 Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 105.311 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	W
67	 Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 29.688 TDKK Gesellschafterdarlehen: - 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
-	12/2011	-	-	-	-	-	-
100,0 W	12/2011	49/ 50	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.418	F, PA
99,5 W 0,5 K	12/2011	61/ 62	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
91,2 W 8,8 B	06/2012	44/ 45	1904 2007-2009	1.420	262	2.633	F
-	08/2012	-	-	-	-	-	-
100,0 W	03/2013	65	2013	6.293	-	9.281	F, PA
-	04/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	05/2013	64	2012	1.088	-	5.446	F, PA
100,0 W	02/2014	47	1995	9.871	-	3.303	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.

⁸ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

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
68	-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 66 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-
69	 Omvejbjergvej DK – 2600 Glostrup Omvejbjergvej 3 A-N	BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 45.136 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	W
70	-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 66 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-
71	 Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 29.736 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	W
72	-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 66 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-
73	-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 64 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-
74	 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: 87.031 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	W
75	Pereca ⁸ PL – 00-849 Warschau Ul. Icchaka Lejba Pereca 11	Merlot Investment sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 33.960 TPLN Gesellschafterdarlehen: - TPLN	GB
76	Rakowicka ⁸ PL – 31-510 Krakau Rakowicka Street 20	BERF Poland 2 sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.490 TPLN Gesellschafterdarlehen: - 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
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	44/ 45	1991	10.662	-	5.420	-
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
100,0 W	10/2013	44/ 45	1992	2.571	-	2.414	F, PA
-	10/2013	-	-	-	-	-	-
-	05/2014	-	-	-	-	-	-
100,0 W	03/2015	61	2009	1.825	-	5.623	F, PA
-	07/2016	70	2018	1.960	682	8.812	A
-	03/2017	70	2019	8.567	-	9.233	G

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, 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.

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.568,7	6,0	1.592,1/ 1.594,0	32.720,0/ 34.700,0	39,5
1.568,7	8,0	1.542,5/ 1.523,2	30.560,0/ 30.850,0	35,2
618,6	8,5	97,4/ 167,4/ 359,0/	2.000,0/2.030,0 3.420,0/3.520,0 7.360,0/7.530,0	35,2
858,9	7,6	866,7/ 862,0	14.250,0/ 15.130,0	34,3
307,9	7,3	301,0/ 305,7	4.900,0/ 5.110,0	34,9
483,8	8,0	483,0/ 478,9	7.570,0/ 7.720,0	34,5
109,1	7,9	107,5	1.720,0	34,4
177,1	7,7	176,3/ 176,4	2.820,0/ 2.950,0	34,4
314,3	8,3	314,0/ 315,6	4.720,0/ 4.800,0	34,5
320,6	10,0	321,2	4.930,0/ 5.060,0	34,7
566,3	9,6	569,5/ 562,8	7.760,0/ 7.810,0	34,7
693,8	7,2	694,9/ 694,8	14.790,0/ 15.310,0	41,8
1.039,8	8,6	162,3 396,5/396,4 489,3/472,3	2.480,0/2.440,0 5.330,0/5.430,0 6.360,0/6.470,0	34,4
726,5	5,9	726,8/ 728,3	18.140,0/ 18.000,0	34,7
614,3	7,3	613,0/ 611,8	10.270,0/ 10.700,0	34,5
283,8	5,7	281,9/ 282,1	5.360,0/ 5.630,0	34,9

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2018, 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	1,2	-	-
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,4	-	-
19	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	1,4	-	-
20	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	2,4	-	-
21	Ernsthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-
22	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	1,4	-	-
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	1,9	-	-
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	1,1	-	-
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	2,0	-	-
26	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	0,0	-	-
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	4,9	-	-
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	1,1	-	-
29	Dresden DE – 01187 Dresden	7,1	-	-
30	Münster DE – 48157 Münster	1,9	-	-

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 %
2.048,6	7,9	59,8 68,0 163,4 247,0 493,3/490,8 1.016,9/1.015,8	430,0/410,0 1.070,0/1.060,0 2.650,0/2.540,0 4.540,0/4.650,0 9.450,0/9.400,0 17.190,0/16.750,0	40,7
326,6	5,1	325,3/ 324,7	7.690,0/ 7.590,0	38,4
846,9	7,1	848,0/ 847,3	15.930,0/ 16.600,0	42,6
348,5	7,3	350,5/ 351,0	5.390,0/ 5.660,0	39,1
1.706,6	7,3	1.705,5/ 1.714,4	30.660,0/ 30.730,0	35,4
700,2	7,1	708,1/ 708,3	11.660,0/ 11.600,0	0,0
445,5	5,3	444,0/ 443,7	8.430,0/ 8.450,0	38,8
685,9	6,0	706,0	12.650,0/ 12.330,0	36,2
371,5	6,4	378,8/ 374,1	6.610,0/ 6.410,0	0,0
65,6	6,5	65,5	1.230,0/ 1.200,0	0,0
656,0	6,3	651,8/ 661,3	9.450,0/ 9.680,0	0,0
699,3	6,3	715,4/ 701,1	12.340,0/ 12.020,0	0,0
731,4	5,5	726,7/ 725,1	12.110,0/ 12.510,0	0,0
1.430,5	5,9	1.432,1/ 1.406,0	23.760,0/ 24.070,0	37,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2018, 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

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
31	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	1,9	-	-
32	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	2,4	-	-
33	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	0,0	-	-
34	Toulouse FR – 31670 Labège	13,3	-	-
35	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,9	-	-
36	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	1,6	-	-
37	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	0,0	-	-
38	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	3,1	-	-
39	Leiden NL – 2331 Leiden	0,3	-	-
40	Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry	9,0	-	-
41	Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse	14,6	-	-
42	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex	5,8	-	-
43	Romeostraat NL – 3816 Amersfort	0,0	-	-
44	Weena NL – 3013 Rotterdam	1,1	-	-
45	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	1,5	-	-
46	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	8,1	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
522,0	6,8	524,9	7.610,0/ 7.790,0	32,1
1.677,3	6,8	1.662,4/ 1.668,7	24.230,0/ 24.820,0	0,0
442,3	4,3	472,7/ 479,8	10.530,0/ 10.000,0	0,0
2.424,7	11,9	2.363,2/ 2.360,7	20.540,0/ 20.280,0	0,0
1.392,6	3,8	1.298,4	37.220,0/ 35.600,0	40,1
1.744,1	3,6	1.746,4/ 1.733,8	49.770,0/ 47.000,0	50,0
390,3	6,3	373,7	6.240,0/ 6.200,0	0,0
2.670,6	6,9	2.676,3/ 2.672,2	38.730,0/ 38.800,0	40,8
958,4	5,8	951,5	16.670,0/ 16.400,0	0,0
724,7	7,2	719,9	10.050,0/ 10.160,0	0,0
2.710,4	9,3	2.266,7/ 2.264,8	29.510,0/ 28.900,0	0,0
894,8	5,3	874,6/ 887,7	17.100,0/ 16.740,0	0,0
594,9	6,2	595,5	9.740,0/ 9.540,0	0,0
1.385,0	6,2	1.383,9/ 1.393,9	21.910,0/ 22.900,0	39,0
885,5	6,4	887,4/ 890,2	13.340,0/ 14.430,0	37,8
1.092,3	10,2	994,1/ 993,9	10.800,0/ 10.680,0	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2018, 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
47	Griffeweg NL – 9723 Groningen	0,0	-	-
48	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	1,1	-	-
49	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	1,2	-	-
50	Zonedauw NL – 3353 Papendrecht	1,8	-	-
51	Mallemlen NL – 2585 Den Haag	0,5	-	-
52	Hofwijkstraat NL – 2515 RN Den Haag	15,7	-	-
53	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	3,1	-	-
54	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	3,6	-	-
55	Huizermaatweg 39-49a Huizermaatweg 1-9 NL – 1273 Huizen	16,7	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
408,7	6,0	411,5/ 411,4	6.910,0/ 6.700,0	0,0
431,8	6,0	435,6/ 434,9	7.230,0/ 7.110,0	40,5
405,9	6,0	392,7/ 393,6	6.700,0/ 6.800,0	0,0
594,0	6,3	598,4/ 599,1	9.370,0/ 9.400,0	40,4
259,1	5,7	266,3/ 266,0	4.510,0/ 4.600,0	38,8
3.314,2	6,1	3.494,1/ 3.472,7	54.000,0/ 54.030,0	0,0
1.373,0	7,0	1.313,1/ 1.355,8	19.130,0/ 20.000,0	38,0
2.263,9	6,4	2.111,4/ 2.109,6	34.760,0/ 35.520,0	37,8
157,9	1,7	235,3/ 263,8	4.440,0/4.540,0 4.950,0/5.060,0	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2018, 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
56	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	0,2	-	-
57	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Fredriksberg	0,0	-	-
58	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	0,0	-	-
59	Valby DK – 2500 Valby	0,1	-	-
60	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
61	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
62	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	0,0	-	-
63	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	0,3	-	-
64	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	0,1	-	-
65	Ul. Icchaka Lejba Pereca 11 PL – 00-849 Warschau	-	-	-
66	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 %
566,1	5,7	573,1	9.731,0/ 10.120,2	40,6
850,4	5,4	849,6/ 849,1	15.580,3/ 15.918,6	42,6
589,8	6,0	598,2	9.855,8/ 9.878,7	41,2
1.825,7	5,6	1.846,9	31.902,9/ 33.434,4	45,8
1.029,1	5,8	1.041,7	17.671,5/ 17.985,6	0,0
523,2	6,6	530,2	7.732,4/ 8.027,7	0,0
844,8	6,9	858,8	11.788,6/ 12.616,7	0,0
469,2	5,8	473,9	7.823,7/ 8.269,3	0,0
1.206,5	5,6	1.216,4	21.112,9/ 21.743,7	0,0
-	-	1.742,7/ 1.711,0	25.866,7/ 25.740,8	0,0
-	-	1.709,4	8.669,9	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2018, 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 des Kauf- preises in %	Im Berichtszeit- raum abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Abschrei- bung ver- bleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	24.707,0	1.501,7	864,7	637,0	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	17.742,1	1.642,8	586,8	1.056,0	9,2	-	-	-
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	58,0	27
11	Rudolf- Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	105,9	27
12	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	107,9	251,7	28
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	11.060,3	1.012,5	630,7	381,8	9,2	29,3	68,4	28
14	Josephsbergstr. DE – 81673 München	11.500,0	795,9	402,5	393,4	6,9	79,6	185,7	28
15	Augustaanlage DE – 68165 Mann- heim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	146,6	28

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 des Kauf- preises in %	Im Berichtszeit- raum abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Abschrei- bung ver- bleibende 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	93,9	28
17	Erlangen DE – 91052/91056/ 91058 Erlangen	24.051,5	1.991,6	752,5	1.239,1	8,3	199,6	532,3	32
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Ham- burg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,5	166,5	33
19	Osterhausenstr. DE – 90459 Nürnberg	11.478,5	709,4	395,5	313,9	6,2	71,0	195,3	33
20	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	78,3	33
21	Ernsthaldenstr. DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.273,0	776,9	496,1	5,7	127,5	435,5	41
22	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	72,2	282,8	47
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	76,9	346,1	54
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	9,9	101,5	515,8	61
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	52,8	294,9	67
26	Coppistraße DE – 04157 Leipzig	918,8	98,3	32,2	66,1	10,7	9,8	54,9	67
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	9.500,0	831,9	475,0	356,9	8,8	82,2	465,8	68
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	10.150,0	763,3	507,5	255,8	7,5	85,2	449,4	78
29	Dresden DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	118,4	789,1	80
30	Münster DE – 48157 Münster	22.100,0	2.186,4	1.105,0	1.081,4	9,9	219,7	1.482,9	82

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 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	95,1	42
33	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	68,5	251,2	45
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	237,7	29
36	Helsinkistraße DE – 81829 München	24.271,8	-	-	-	-	-	-	-
37	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	32.025,9	-	-	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier- Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	40,8	119,1	35
40	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	97,1	414,3	47
41	Leiden NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	114,9	2,8	48,9	145,3	47
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	147,0	625,0	51
44	„Les Jardins de Parozet“ ¹ FR – 01770 Gex	15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
45	Romeostraat NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	31,5	160,2	61

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK 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	0,2	0,9	26
BERF1 GmbH & Co. KG	3.241,5	99,6	-	99,6	3,1	9,7	34,0	42
BERF1 GmbH & Co. KG	9.460,0	332,1	-	332,1	3,5	33,2	121,8	45
BERF France 1 SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	28,0	70,0	29
BERF II GmbH & Co KG	6.963,3	935,4	-	935,4	13,4	106,5	326,1	34
BERF III GmbH & Co KG	12.195,3	1.257,3	-	1.257,3	10,3	142,7	435,9	34
BERF Lux I S.à.r.l.	700,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France III SCI	6.682,0	95,7	-	95,7	1,4	9,6	27,9	35
BERF 4 GmbH & Co. KG ²	13.035,0	821,0	-	821,0	6,3	89,0	281,7	47
BERF 4 GmbH & Co. KG ²	3.140,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	13,8	57,6	50
BERF 05 France SNC	10.914,0	366,0	-	366,0	3,4	36,6	155,6	51
BERF France 1 SCI	8.353,2	242,0	-	242,0	2,9	27,6	126,3	55
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.337,3	128,3	-	128,3	3,0	21,3	195,3	61

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 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 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	323,6	62
47	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	43,9	223,1	62
48	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux-Belges	10.385,0	-	-	-	-	-	-	-
49	Griffeweg NL – 9723 Groningen	5.165,0	252,0	132,8	119,2	4,9	20,1	110,3	66
50	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5.950,0	274,0	119,0	155,0	4,6	18,8	103,4	66
51	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	5.525,0	262,0	110,5	151,5	4,7	17,8	98,0	66
52	Zonnedauw NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	341,6	168,7	172,9	4,0	26,3	144,7	66
53	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	3.875,0	217,0	77,5	139,5	5,6	13,1	72,1	66
54	Hofwijckstraat ¹ NL – 2515 RN Den Haag	54.015,0	-	-	-	-	-	-	-
55	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	16.685,0	122,9	-	122,9	-	-	-	-
56	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	23.367,4	-	-	-	-	-	1,8	89
57	Huizermaatweg NL – 1273 Huizen	9.100,0	292,7	-	292,7	3,2	13,3	160,2	112
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK 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	3.885,6	270,1	-	270,1	7,0	26,7	137,7	62
BERF 07 GmbH & Co. KG	2.522,7	172,7	-	172,7	6,8	16,9	87,2	62
BERF France 06 SNC	4.092,2	168,6	-	168,6	4,1	19,3	99,7	65
BERF 08 GmbH & Co. KG	2.757,9	93,4	-	93,4	3,4	9,3	50,9	66
BERF 09 GmbH & Co. KG	1.544,6	99,1	-	99,1	6,4	9,8	54,1	66
BERF 10 GmbH & Co. KG	2.962,9	93,4	-	93,4	3,2	9,3	50,9	66
BERF 11 GmbH & Co. KG	1.911,5	132,0	-	132,0	6,9	13,1	72,2	66
BERF 12 GmbH & Co. KG	1.389,8	63,3	-	63,3	4,6	6,2	34,3	66
BERF 14 GmbH & Co. KG	28.289,8	819,4	-	819,4	2,9	96,6	599,7	73
BERF 13 GmbH & Co. KG	3.042,8	262,8	-	262,8	8,6	28,2	178,5	76
BERF 15 GmbH & Co. KG	6.286,7	490,1	-	490,1	7,8	50,1	371,2	89
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.787,0	141,1	-	141,1	2,9	-	-	-
BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U.	3.406,0	3,6	-	3,6	0,1	0,2	6,4	-

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 des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
59	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	8.387,5	325,8	50,3	275,5	3,9	30,2	176,0	43
61	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg	13.318,9	348,8	80,0	268,9	2,6	35,8	110,3	43
62	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	7.778,9	237,9	122,6	115,3	3,1	23,6	85,1	49
63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	Valby DK – 2500 Valby	28.178,3	709,6	137,4	572,2	2,5	71,5	339,0	58
65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	15.001,9	153,5	90,0	63,5	1,0	16,3	81,2	60
67	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	7.881,5	248,2	117,3	130,9	3,1	24,9	142,9	65

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK 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 Denmark 02 ApS ¹	10,8	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	35,2	126,2	43
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	-	131,8	-	131,8	-	12,8	53,2	49
BF BER Denmark 04 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 03 K/S ¹	-	439,5	-	439,5	-	44,0	212,4	58
BF BER Denmark 06 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 05 K/S ¹	10.904,6	244,8	-	244,8	2,2	24,5	123,4	60
BF BER Denmark 07 K/S ¹	4.585,8	125,3	-	125,3	2,7	12,5	72,1	65

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 Rantzausgade.

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 des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	10.184,5	331,8	63,1	268,7	3,3	32,9	178,2	65
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	7.607,2	239,7	41,9	197,8	3,2	24,0	129,9	65
72	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	19.757,4	492,9	118,6	374,3	2,5	49,3	337,0	82
75	Ul. Icchaka Lejba Pereca 11 PL –00-849 Warschau	25.669,6	-	-	-	-	-	--	-
76	Rakowicka PL –31-350 Krakau	8.669,8	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK 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 Denmark 08 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 09 K/S ¹	5.122,2	165,0	-	165,0	3,2	16,5	89,3	65
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	67,2	65
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	210,3	82
Merlot Investment sp. Z.o.o	16.081,9	410,4	-	410,4	2,6	33,6	364,9	98
BERF Poland 2 sp. Z.o.o	6.784,6	192,7	-	192,7	2,8	16,7	172,2	102

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.

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 statt.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	BERF II GmbH & Co. KG	Berlin	100 ¹	08/2017
Deutschland	BERF III GmbH & Co. KG	Berlin	100 ²	08/2017
Spanien	BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U.	Madrid	100	12/2017

Folgende Immobilien wurde für die bereits bestehende Immobilien-Gesellschaft BERF 05 GmbH & Co. KG in den Niederlanden erworben:

Land	Lage der Immobilie	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	NL-Huizen, Huizermaatweg 1-9	Berlin	100	09/2017
Niederlande	NL-Huizen, Huizermaatweg 39-49a	Berlin	100	04/2018

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

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

¹ Aufstockung der Beteiligung um 5,15 % Anteil

² Aufstockung der Beteiligung um 5,16 % Anteil

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 statt.

Land	Lage der Immobilie	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	BF BER Sweden 01 AB	Stockholm	100	06/2017
Schweden	BF BER Sweden 06 AB	Stockholm	100	06/2017
Schweden	BF BER Sweden 07 AB	Stockholm	100	06/2017
Schweden	BF BER Sweden 08 AB	Stockholm	100	06/2017
Schweden	BF BER Sweden 03 AB	Stockholm	100	04/2018
Schweden	BF BER Sweden 04 AB	Stockholm	100	04/2018
Schweden	BF BER Sweden 05 AB	Stockholm	100	04/2018

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 66.134 TEUR (7,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	19.279	-
Davon: Caceis Bank S.A., Germany Branch PLN, München	10.387	43.742
Davon: Caceis Bank S.A., Germany Branch SEK, München	386	4.065
Davon: Caceis Bank S.A., Germany Branch DKK, München	2.727	20.316
Landesbank Berlin AG, Berlin	36.275	
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.580	
Summe	66.134	

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Landesbank Berlin AG weisen einen Endbestand von insgesamt 4.896 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 163.498 TEUR.

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

I. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2018

-

II. Investmentanteile

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2018

-

III. Wertpapiere

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

Stichtag 30.04.2018

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

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

Stichtag 30.04.2018

-

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.04.2018

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	50.500 TDKK	6.793	6.790	3
EUR – DKK	30.500 TDKK	4.103	4.101	2
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.572	2
EUR – DKK	85.000 TDKK	11.434	11.429	5
EUR – DKK	32.000 TDKK	4.303	4.302	1
EUR – DKK	63.000 TDKK	8.471	8.468	3
EUR – DKK	50.000 TDKK	6.729	6.721	8
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.993	6.981	12
EUR – DKK	30.000 TDKK	4.034	4.033	1
EUR – DKK	25.000 TDKK	3.365	3.360	5
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.497	3.490	7
EUR – DKK	46.500 TDKK	6.251	6.250	1
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.603	4.597	6
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.599	4.591	8
EUR – DKK	32.500 TDKK	4.369	4.369	0
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.473	3.468	5
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.470	3.464	6
EUR – DKK	58.000 TDKK	7.798	7.796	2
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.698	11.698	0
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.143	9.138	5
EUR – DKK	742.000 TDKK	119.700	119.618	82
EUR – PLN	90.000 TPLN	20.425	21.526	-1.101
EUR – PLN	105.000 TPLN	24.303	24.953	-650
EUR – PLN	195.000 TPLN	44.728	46.479	-1.751

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

Teil II: Bestand der Liquidität

V. Sicherungsgeschäfte

1. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.04.2018

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:				
	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – SEK	90.000 TSEK	9.385	9.241	144
EUR – SEK	90.000 TSEK	9.241	9.240	1
EUR – SEK	65.000 TSEK	6.779	6.674	105
EUR – SEK	65.000 TSEK	6.674	6.673	1
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.957	5.849	108
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.851	5.972	-121
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.974	5.803	171
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.803	5.536	267
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.554	3.489	65
EUR – SEK	9.000 TSEK	941	924	17
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.881	1.847	34
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.508	2.463	45
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.490	3.562	-72
EUR – SEK	9.000 TSEK	924	943	-19
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.848	1.886	-38
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.464	2.515	-51
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.564	3.462	102
EUR – SEK	9.000 TSEK	943	916	27
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.887	1.833	54
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.515	2.444	71
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.462	3.302	160
EUR – SEK	9.000 TSEK	916	874	42
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.833	1.748	85
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.444	2.331	113
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.226	5.131	95
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.132	5.239	-107
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.241	5.091	150
EUR – SEK	50.000 TSEK	5.091	4.857	234
EUR – SEK	15.000 TSEK	1.564	1.540	24
EUR – SEK	35.000 TSEK	3.650	3.594	56
EUR – SEK	15.000 TSEK	1.540	1.540	0
EUR – SEK	35.000 TSEK	3.594	3.593	1
EUR – SEK	30.000 TSEK	3.128	3.080	48
EUR – SEK	30.000 TSEK	3.080	3.080	0
EUR – SEK	1.238.000 TSEK	128.084	126.272	1.812

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	32.000 TDKK	4.306	4.295	-11
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.112	12.081	-31
EUR – DKK	55.500 TDKK	7.469	7.450	-19
EUR – DKK	35.500 TDKK	4.778	4.766	-12
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.248	5.235	-13
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.709	11.679	-30
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.564	-10
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.494	10.471	-23
EUR – DKK	51.000 TDKK	6.862	6.847	-15
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.564	-10
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.145	9.127	-18
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.492	3.491	-1
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.982	6.979	-3
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.592	4.590	-2
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.465	3.464	-1
EUR – DKK	742.000 TDKK	99.802	99.603	-199
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.617	10.575	-42
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.540	10.497	-43
EUR – PLN	55.000 TPLN	12.935	12.941	6
EUR – PLN	50.000 TPLN	11.633	11.634	1
EUR – PLN	195.000 TPLN	45.725	45.647	-78
EUR – SEK	50.000 TSEK	4.857	4.752	-105
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.331	2.281	-50
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.748	1.711	-37
EUR – SEK	9.000 TSEK	874	855	-19
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.302	3.231	-71
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.537	5.417	-120
EUR – SEK	192.000 TSEK	18.649	18.247	-402

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

Teil II: Bestand der Liquidität

V. Sicherungsgeschäfte

2. Zins-Swaps¹

Stichtag 30.04.2018

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

Der von der Beteiligungsgesellschaft BERF III GmbH & Co KG abgeschlossene Zins-Swap ist plangemäß zum 29.12.2017 abgelaufen. Es erfolgte keine Prolongation.

b) Offene Positionen

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis in TEUR ²
-------------	--------------	------------------	---

Liegen zum Stichtag nicht vor.

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2018

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)	18.561.672,89 743.705,46	19.305.378,35	2,19
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(67.196.693,01)		218.296.193,01	24,72
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.538,89	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.491.268,09) (0,00) (1.491.268,09)	6.999.900,00 5.067.846,23	12.067.746,23	1,37 0,79 0,57
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(20.126.179,96)	0,00 685.866,41	33.003.290,63	3,74
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
139.608.766,36	138.922.899,95	685.866,41		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§199 KAGB)	(0,00)	0,00	122.720.179,85	13,90
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(13.354,74)		1.400.294,57	0,16
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.635.896,99	2,22
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(605.732,13)	0,00 6.559,44	1.616.694,65	0,18
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
25.568.136,53	24.574.695,96	6.559,43		
III. Rückstellungen			1.877.483,05	0,21
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			882.969.823,63	100,00
Anteilwert (EUR)			12,73	
Umlaufende Anteile (Stück)			69.362.560	

Devisenkurse per 27.04.2018

Dänische Kronen 1 Euro = 7,45040 DKK
Norwegische Kronen 1 Euro = 9,66800 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,21120 PLN
Schwedische Kronen 1 Euro = 10,52230 SEK

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis zum 30. April 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(70.668,41)		-56.278,80	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-752,45	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(4.492.797,26)		14.449.740,08	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.640.261,76	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.700.528,52	
Summe der Erträge				38.733.499,11
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			4.965.445,17	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	335.163,60		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.181.926,01		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(139,42)	1.021.848,20		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	426.507,36		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		215.953,62	
3. Inländische und ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		324.391,41	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.478.215,41	
5. Verwaltungsvergütung			6.036.504,53	
6. Verwahrstellenvergütung			257.666,95	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			217.449,47	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		621.286,81	5.899.005,39	
Summe der Aufwendungen				21.394.631,95
III. Ordentlicher Nettoertrag				17.338.867,16

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			6.214.979,00	
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(3.913.569,21)	3.913.569,21		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(2.301.409,79)	2.301.409,79		
2. Realisierte Verluste			2.691.985,51	
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(534.206,17)	534.206,17		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(2.157.779,34)	2.157.779,34		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			3.522.993,49	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-3.510,21	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			20.858.350,44	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)		56.130.423,06	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.591.437,51	
3. Währungskursveränderungen			-1.122.750,03	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			49.416.235,52	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			70.274.585,96	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis zum 30. April 2018

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 38.734 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 20.640 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direktgehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 90 TEUR und Verwahrergeld in Höhe von -147 TEUR verbucht. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgte unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzes.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 14.450 TEUR enthalten überwiegend Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 14.334 TEUR. Diese 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 3.700 TEUR resultiert aus Ausschüttungen der deutschen Immobiliengesellschaften.

Die sonstigen übrigen Erträge belaufen sich auf 116 TEUR.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 21.395 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.965 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von 335 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 3.182 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1.022 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den sonstigen Kosten (426 TEUR) sind 372 TEUR an Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte und 54 TEUR für übrige Aufwendungen aus nicht realisierten Objektkäufen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 216 TEUR für die Immobilie „Am Weinberg“ in Hamburg erfasst.

Die Position **Inländische und ausländische Steuern** in Höhe von 324 TEUR beinhaltet die Rückstellung für Körperschaftsteuer auf inländische Einkünfte.

Die **Zinsaufwendungen** (3.478 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** 6.037 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 258 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 218 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Performance-Vergütung für das Jahr 2016/2017 (4.976 TEUR), Kosten der externen Bewerter in Höhe von 621 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 302 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt 3.523 TEUR. Dieses realisierte Ergebnis resultiert aus dem Verkauf der sieben schwedischen Beteiligungsgesellschaften (Gewinn 3.914 TEUR) und (Verlust -534 TEUR) sowie aus den im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften (Gewinne 2.301 TEUR) und (Verluste in Höhe von 2.158 TEUR).

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von -4 TEUR ist der Saldo der von Anteilsverkäufen im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 20.858 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt 49.416 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (56.130 TEUR) und Verluste (-5.591 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften, sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-1.123 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt 70.275 TEUR.



Verwendungsrechnung zum 30. April 2018

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	1.424.442,03	0,02
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	167,94	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	20.858.350,44	0,30
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	1.644.571,78	0,02
	EUR	23.927.532,19	0,34
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	342.004,34	0,00
	EUR	343.004,34	0,00
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	7.630.803,73	0,11
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag	EUR	2.774.837,72	0,04
3. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	13.178.886,40	0,19
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 69.362.560 ausgegebene Anteile	EUR	23.584.527,85	0,34

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 1.424.442,03 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2018 beträgt 20.858.350,44 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Es wurde ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von 167,94 EUR berücksichtigt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Zur Bereitstellung des Steuerabzugsbetrags für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 wurde ein Teilbetrag in Höhe von 1.644.571,78 EUR 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 342.004,34 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 69.362.560 umlaufenden Anteilen betrug die Zwischenausschüttung am 20.12.2017 insgesamt 7.630.803,73 EUR.

Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 beträgt 2.774.837,72 EUR.

Bei 69.362.560 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.08.2018 insgesamt 13.178.886,40 EUR. Somit werden pro Anteil 0,19 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.08.2018.

München, 10. Juli 2018

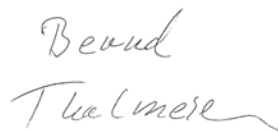
Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Anhang

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	163.497.595,92 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Deutsche Bank AG, Frankfurt UniCredit Bank AG, München (Bayerische HypoVereinsbank AG) Bayerische Landesbank, München Caceis Bank S.A., Germany Branch, München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	12,73 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	69.362.560

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 Erbbaurechtes 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 Schlacke, 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-/Markt-

wert 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	1,69 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,58 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,16 %
Transaktionskosten	1.396.616,94 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 eine **erfolgsabhängige Vergütung** in Höhe von 4.976.257,59 EUR 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 1.396.616,94 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 Vermittlungserfolgsp provisionen.

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 14.334 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 im Wesentlichen die Performance-Vergütung für das Jahr 2016/2017 (4.977 TEUR), Kosten der externen Bewerter in Höhe von 621 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 295 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	7.023.472,70 EUR
Davon feste Vergütungen	5.385.268,85 EUR
Davon variable Vergütungen	1.638.203,85 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2017)	65
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.	2.250.222,76 EUR
Davon an Führungskräfte	2.250.222,76 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 ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

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	1,29
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

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 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Bouwfonds European Residential für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 10. Juli 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch	ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Steuerliche Hinweise

bis 31.12.2017

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte am 20.12.2017 eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 0,11 je Anteil. Aufgrund der Investmentsteuerreform war für steuerliche Zwecke zum 31.12.2017 zudem ein Rumpfgeschäftsjahr zu bilden, für das zwangsweise eine steuerliche Thesaurierung erfolgte.

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 regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuer-

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 1.1.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

erklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden, sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen 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 Einkommensteueranmeldung 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 (Freistellungsverfahren) 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 Sonderver-

mögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termin-geschäfte 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 steuerpflichtig.⁴ 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

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

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien 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. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der

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

Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für 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 Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeit-anteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die 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

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

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 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 einzu-

holen. 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 übermittelt 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 Geburts-

ort (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 weiterleiten. 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.

Grunderwerbsteuer

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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.

Seit 1.1.2018 unterliegt der Bouwfonds European Residential den Vorschriften des InvStG i.d.F. ab 1.1.2018. Weitergehende grundlegende Informationen zu den ab 1.1.2018 geltenden Regelungen sind den steuerlichen Hinweisen unter dem Punkt *Steuerliche Hinweise ab 1.1.2018* angefügt.

Steuerliche Hinweise

ab dem 1. Januar 2018

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile 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.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschrei-

ten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt 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 wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent

(zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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 der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und

Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile 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 entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritäts-

zuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

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 Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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. Dezember 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. Dezember 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 übermittelt 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 weiterleitet. 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 weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Hinweis:

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



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49 89 189 16 65-0

Telefax +49 89 189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2017

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

3.624 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

Markus Holmstrand (ab 04.05.2017)

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella Property Oy

Managing Director

Vorstand

Henrik Fillibeck
Xavier Jongen
Dr. Bernd Thalmeier
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 31.12.2017
1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017
2.308.648 TEUR

Abschlussprüfer

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

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Bernd Astl – bis 30.06.2017

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Bröner – ab 01.07.2017

Dipl.-Kfm.

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

Uwe Ditt

Betriebswirt (BdH)

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

Peter Gellner

Bauzeichner

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

Peter Hihn – bis 30.06.2017

Dipl.-Ing.

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

Carsten Fritsch – ab 01.07.2017

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Karsten Jungk – bis 30.06.2017

Dipl.-Kaufmann

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

Thorsten Kratsch – ab 01.07.2017

Immobilienfachwirt (IHK)

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

Dorit Krauß – bis 30.06.2017

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

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

Ralf Kröll – ab 01.07.2017

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

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

b) Ankaufsbewerter

Renate Grünwald – bis 30.06.2017

Dipl.-Ing.

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

Klaus Edenharter – bis 31.12.2017

Dipl.-Ing.

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

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

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

Hartmut Nuxoll – bis 31.12.2017

Dipl.-Ing.

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

Winfried Schneider – ab 01.01.2018

Dipl.-Ing.

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

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

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

Carsten Troff – ab 01.07.2017

Dipl.- Volkswirt

DIAZert – Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/ 17024

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

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

Thomas Umstätter – ab 01.01.2018

IHK-Fachwirt

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

Anlageausschuss

Gerd Braun

Dr. Christian Bree

Henrik Fillibeck

Thomas Gelse

Patrick Heil

Michael Hepers

Jürgen Huth

Marnix Huth

Hermann Köck

Jürgen Lauinger

Ilona Pollach

Meike Porwol-Schneider

Klaus Schraudner

Holger Schilling

Dr. Manuel Sonntag



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

Alter Hof 5
D-80331 München, Germany
Tel: +49 (0)89 189 16 65-211
Fax: +49 (0)89 189 16 65-466