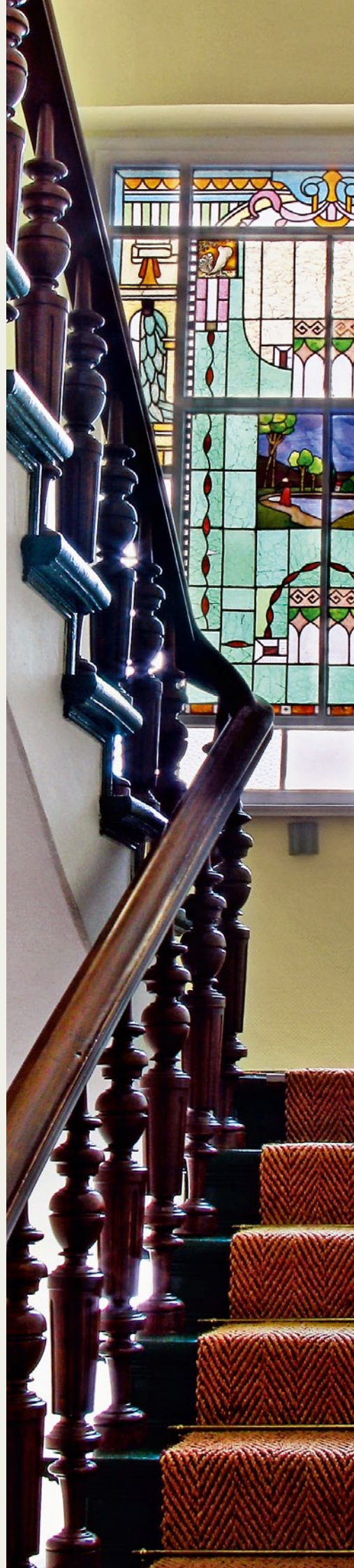


Leistungsbilanz 2010 Industrifinans Real Estate GmbH

Wohnimmobilien, Berlin

Industrifinans

Real Estate



**SEHR GEEHRTE DAMEN,
SEHR GEEHRTE HERREN,**

wir freuen uns, Ihnen die zweite Leistungsbilanz der Industrifinans Real Estate vorlegen zu können. Wir geben Ihnen damit einen Überblick über unsere bisherigen Aktivitäten und einen Ausblick auf die geplanten Investitionen in den Berliner Wohnungsmarkt.

Mit dem Fonds Industrifinans Berlin Selektion 01, der sich an norwegische Anleger richtet, investieren wir bereits seit geraumer Zeit in Berliner Wohnimmobilien. Dafür haben wir die Potenziale des Berliner Wohnungsmarktes analysiert. Wir konnten uns überzeugen, dass die Möglichkeiten des Standortes längst noch nicht ausgeschöpft sind, und bieten daher nun auch einen Fonds für deutsche Anleger an. Unser erster deutscher Fonds Industrifinans Berlin Selektion 02 befindet sich seit September 2010 im Vertrieb.

Das Zusammenspiel unserer Marktanalyse mit unserer Erfahrung im Immobiliengeschäft bildet das Fundament für unsere Beteiligungsangebote. Unsere Leistungsbilanz wurde nach den aktuellen VGF-Leitlinien (VGF – Verband Geschlossene Fonds e.V.) erstellt. Lediglich die Darstellung unserer nach norwegischem Recht aufgelegten Fonds folgt nicht den VGF-Leitlinien. Denn sie sind von der Struktur her nur bedingt vergleichbar mit denen einer deutschen GmbH & Co. KG.



Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Einar Skjerven'. The signature is fluid and cursive.

Einar Skjerven
Geschäftsführer



WERT

DER WAHRE WERT EINER IMMOBILIE LIEGT IM DETAIL.

Industrifinans setzt all seine Kraft bei der Akquisition und beim Management von Immobilien ein, um jedes Detail zu kennen und zu verbessern.

UNTERNEHMENS DARSTELLUNG

Die Industrifinans Real Estate GmbH wurde 2007 als hundertprozentige Tochter der norwegischen Industrifinans Forvaltning AS gegründet und koordiniert alle Deutschlandaktivitäten der Industrifinans-Gruppe.

Im 3. Quartal 2011 hat die Industrifinans Forvaltning AS ihre deutschen Unternehmensbeteiligungen restrukturiert. So gehört die Industrifinans Real Estate GmbH seit September 2011 zu 100 Prozent der Industrifinans Holding GmbH. Diese wiederum ist ein Tochterunternehmen der Industrifinans Asset Management AS, die vollständig zur Industrifinans Forvaltning AS gehört.

Die Industrifinans Real Estate GmbH ist auf den Erwerb und die Verwaltung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland fokussiert. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Markt- und Standortanalyse, das Management der Ankaufprozesse, die Konzeption von Beteiligungsmodellen bis hin zur strategischen Planung und Optimierung von Immobilienportfolios.

Firma

Industrifinans Real Estate GmbH
Kaiserstraße 10, 60311 Frankfurt
Tel.: +49 (0) 69 92 03 75 64-0
Fax: +49 (0) 69 92 03 75 64-1
www.industrifinans.de

Gesellschaftsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführer

Einar Skjerven

Handelsregister

Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 79131

Verbundene Unternehmen

Industrifinans Management GmbH
Industrifinans Beteiligungsgesellschaft mbH
Industrifinans Treuhand GmbH

Als Fondsiniciator und -manager hat die Industrifinans-Gruppe seit 1993 insgesamt 36 Fonds aufgelegt, deren Ergebnisse die prospektierten Werte zum Teil deutlich übertreffen. Bei den 18 bereits wieder aufgelösten Fonds lag die durchschnittliche Rendite bei 28 Prozent p.a. (IRR) und damit etwa doppelt so hoch wie in der Prognose.

In den vergangenen zehn Jahren hat die Industrifinans-Gruppe Immobilieninvestitionen und -verkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 3,5 Mrd. Euro vorgenommen. Der Schwerpunkt der Investitionen lag in Norwegen und dem restlichen Europa und betraf Projektentwicklungen, Wohnungsbau, Hotels, Urlaubsanlagen, Einkaufszentren und Bürogebäude. Zurzeit managt die Gesellschaft Immobilien in Norwegen, Schweden, Finnland und Deutschland im Wert von 500 Mio. Euro.

Aktive Anlagemandate für norwegische Anleger

Investment-gesellschaft/Fonds	Segment	Auf-gelegt	Investitions-volumen ¹	Eigen-kapital ²
Industrifinans Berlin Selektion 01	Wohnimmobilie Berlin	2006	137,5	58,0
BSA Lange Kontrakter AS	Büroimmobilie Logistik Norwegen	2007	127,4	17,6
Skibåsen Holding AS	Diverse Norwegen	2008	26,3	6,8
BSA Handel AS	Einzelhandel Norwegen	2007	47,9	11,1
BSA Hyresbostäder	Wohnimmobilie Schweden	2006	69,8	14,7
Røisheim Eiendom	Hotel Norwegen	1995	1,8	1,3
ABIF Tomtefeste 1	Diverse Norwegen	2003	7,4	1,1
BSA Serviceboliger	Diverse Norwegen	2006	16,3	1,6
Forskningsparken Hus 5	Büro Norwegen	2010	32,1	12,0
BSA Storhandel	Einzelhandel Norwegen	2009	4,2	1,8
Gladengveien Festetomt	Diverse Norwegen	2010	2,4	2,4
Grønn Handelsinvest	Einzelhandel Finnland	2008	27,2	6,3
BSA Private Equity I AS	Private Equity Nordeuropa	2007	4,1	4,1

¹ In Mio. Euro

² In Mio. Euro

MANAGEMENT

Einar Skjerven hat seinen MBA-Abschluss an der Norwegian School of Management gemacht. Seit 1990 ist er für die Industrifinans-Gruppe tätig. Skjerven verfügt über eine 20-jährige Erfahrung im Bereich Asset Management und ist Gründer zweier an der Osloer Börse notierter Immobilieninvestmentgesellschaften. Seit 2006 ist er bei Industrifinans verantwortlich für deutsche Immobilieninvestitionen. Skjerven ist Gründer, Geschäftsführer und Aufsichtsrat der Industrifinans Real Estate GmbH.

Herr Skjerven, Berlin liegt im Trend. Was macht den Standort für Sie persönlich so interessant?

Berlin verfügt über ein enormes Potenzial, vor allem als Wohnimmobilienstandort. Noch sind die Preise und Mieten vergleichsweise gering. Durch den verstärkten Zuzug von Menschen mit mittleren und hohen Einkommen und die rasch steigenden Haushaltszahlen verändert sich der Berliner Wohnungsmarkt jedoch rasant. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau in Berlin praktisch keine Rolle spielt. Das heißt, bei deutlich anziehender Nachfrage bleibt das Wohnungsangebot weitgehend konstant. Das wiederum hat spürbare Auswirkungen auf Mieten und Preise.

Berlin ist zudem ein äußerst liquider Markt. Es werden deutlich mehr Bestandswohnungen gehandelt als in anderen deutschen Städten. Das heißt, selbst in Zeiten starker Nachfrage gibt es in Berlin ein hinreichendes Angebot an attraktiven Objekten.

Berlin entwickelt sich aber nicht unabhängig von deutschen Städten. Müssen bei einer verstärkten Nachfrage nicht auch hier Kompromisse eingegangen und höhere Preise akzeptiert werden?

Die verstärkte Nachfrage sorgt in Berlin vor allem dafür, dass die attraktiven Objekte nicht mehr so lange auf dem Markt sind. Für einen Investor heißt dies, dass er



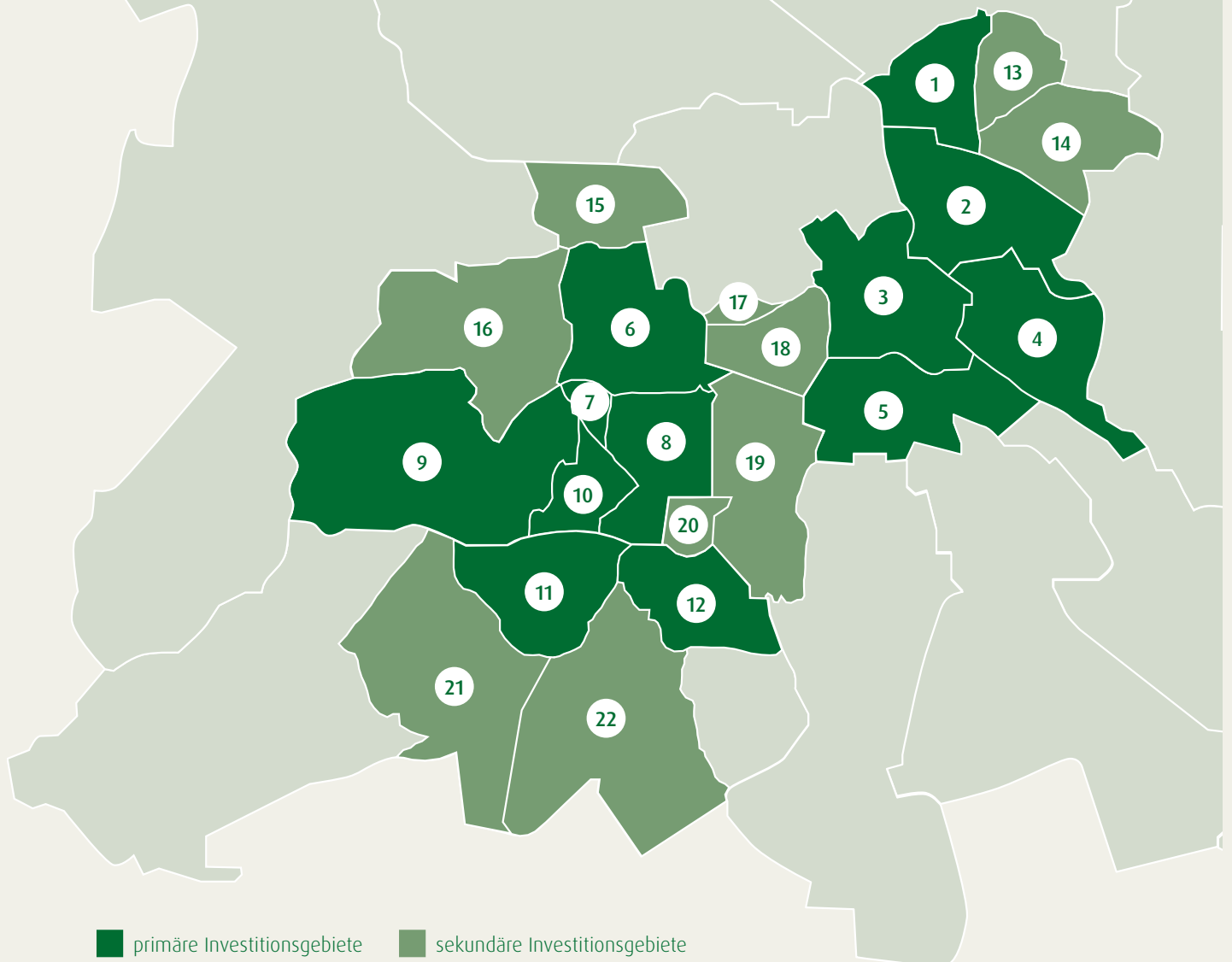
*Asset-Management-Team Industrifinans Berlin Selektion 02
Von links nach rechts: Line Finstad-Kjos, Einar Skjerven,
Hans-Christian Birkedal, Pascal Beeck*

möglichst schnell über einen Ankauf entscheiden muss. Außerdem steigen die Preise, aber nur in bestimmten Lagen. Denn die Nachfrage verteilt sich auf das gesamte Stadtgebiet, und Berlin ist nun einmal eine sehr große Stadt. Es gibt somit immer Objekte und Lagen, die von anderen Marktteilnehmern nicht so stark wahrgenommen werden.

Wie finden Sie Objekte, die andere nicht finden?

Wichtig sind Research und ein strukturierter Auswahlprozess. Vorab müssen die Mikrolagen mit günstigem Preisniveau und hoher Wohnungsnachfrage identifiziert und die Ankaufskriterien klar formuliert werden. Dann gilt es, aus der Flut von Angeboten rasch diejenigen herauszufiltern, die die definierten Ankaufskriterien erfüllen, sodass es schnell zur Objektprüfung und gegebenenfalls zur Ankaufsentscheidung kommen kann. Durch unsere strukturierte Vorgehensweise haben wir im Mai ein Mehrfamilienhaus in Berlin-Wilmersdorf gefunden, das wir bereits im Juni 2011 zu einem sehr günstigen Kaufpreis von 1.072 Euro pro Quadratmeter erwerben konnten.

INVESTITIONSBEZIRKE GEMÄSS INVESTITIONSKRITERIEN
UNTERTEILT NACH IHREN JEWEILIGEN STADTTEILEN



- | | | | |
|-------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| 1 Pankow | 7 Halensee | 13 Heinersdorf | 19 Schöneberg |
| 2 Prenzlauer Berg | 8 Wilmersdorf | 14 Weißensee | 20 Friedenau |
| 3 Mitte | 9 Grunewald | 15 Charlottenburg-Nord | 21 Zehlendorf |
| 4 Friedrichshain | 10 Schmargendorf | 16 Westend | 22 Lichterfelde |
| 5 Kreuzberg | 11 Dahlem | 17 Hansaviertel | |
| 6 Charlottenburg | 12 Steglitz | 18 Tiergarten | |

QUALITÄT

DIE QUALITÄT EINER IMMOBILIE ERSCHLIESST SICH NICHT AUF DEN ERSTEN BLICK.

Was wir suchen, sind handverlesene Objekte. Durch die lokale Expertise unserer Anbieter haben wir unmittelbaren Zugriff auf herausragende Objekte am Berliner Markt.

ÜBERBLICK ÜBER DEN BERLINER WOHNUNGSMARKT

Wohnraum wird knapp

Seit Jahren geht der Wohnungsneubau in Berlin zurück. So wurden 2010 insgesamt 3.650 neue Wohnungen gebaut.³ Zugleich steigt die Bevölkerung und mit ihr die Zahl der Haushalte um jährlich etwa 16.500 an.⁴ Das Angebot bleibt hinter dem wachsenden Bedarf an Wohnraum zurück. Die Leerstandsrate sinkt von Jahr zu Jahr deutlich von 6,2 Prozent im Jahre 2001 auf 3,3 Prozent Ende 2009.⁵

Steigende Mieten

Die Folge des knapper werdenden Wohnraums sind deutlich steigende Mieten und Kaufpreise. Laut einer aktuellen Studie von GSW und CB Richard Ellis stiegen die Mieten bei Neuvermietungen 2010 um 4,5 Prozent. In einigen Bezirken Berlins lagen die Zuwächse bei mehr als zehn Prozent. Experten rechnen mit weiter steigenden Mieten.⁶

Günstiger Einstieg

Noch sind die Wohnungen und Mehrfamilienhäuser in der Bundeshauptstadt in der Regel deutlich günstiger als beispielsweise in Hamburg oder in München. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser lagen in Berlin im Schnitt zwischen 606 und 2.100 Euro pro Quadratmeter. Für Spitzenobjekte wurden bis zu 4.718 Euro pro Quadratmeter gezahlt.⁷

Sehr liquider Markt

Doch nur dort, wo genug Objekte an den Markt kommen, lassen sich auch Investitionschancen realisieren. Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser ist Berlin der mit Abstand größte und liquideste Markt in Deutschland. Der Berliner Gutachterausschuss zählte 2010 im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser insgesamt 1.580 Transaktionen, 21 Prozent mehr als 2009.⁸ Zum Vergleich: In Hamburg wurden 2010 nur 469 Transaktionen erfasst.⁹

Günstige Finanzierung

Das historisch günstige Zinsniveau verschaffte vielen Investoren einen attraktiven Renditehebel. Die Hypothekenzinsen betrug 2010 durchschnittlich 3,9 Prozent und lagen damit nochmals um 0,5 Prozentpunkte unter dem Niveau des Jahres 2009 und deutlich unter den durchschnittlichen Renditen von Berliner Wohnimmobilien.¹⁰

Sehr gute Perspektiven

Im Rahmen einer von der BulwienGesa AG durchgeführten Studie zum Wohninvest-Markt Berlin prognostiziert mehr als die Hälfte der 100 befragten Experten, dass es im Vergleich der Bestandswohnungsmärkte der sieben A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) in Berlin die stärksten Mietsteigerungen geben wird. 23 Prozent beziehungsweise elf Prozent der Befragten meinten, dass die Mieten von Bestandswohnungen in München (Platz 2) beziehungsweise Hamburg (Platz 3) am stärksten steigen werden.¹¹ Analog schätzten 71 Prozent der Befragten den Berliner Bestands-Investmentmarkt am attraktivsten ein. Auf dem zweiten Platz folgt mit 67 Prozent Hamburg und auf dem dritten Platz München mit 58 Prozent.¹²

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 17.05.2011

⁴ IBB Wohnungsmarktbericht 2010, S. 18

⁵ Techem-empirica-Leerstandsindex und GSW WohnmarktReport, S. 3

⁶ GSW WohnmarktReport 2011, S. 4

⁷ Ebd., S. 6

⁸ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Vorläufige Umsatzzahlen über den Berliner Immobilienmarkt 2010, Stand: 1.3.2011, S. 1

⁹ Dr. Wentzel: Zinshausmarkt Hamburg, S. 2

¹⁰ Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft 2010, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, Mai 2011, S. 493

¹¹ BulwienGesa AG: Expertenbefragung Wohnimmobilien-Investmentmarkt Berlin, Ergebnispräsentation, Berlin, 27. Juni 2011, Folie 14

¹² Ebd., Folie 13

SORGFALT

OBJEKTE VON HÖCHSTEM WERT ERFORDERN EINEN SORGFÄLTIGEN UMGANG.

Nach dem Erwerb erstklassiger Objekte setzen wir unsere Expertise und unser Know-how mit Feingefühl ein, um Werte konsequent zu steigern und nutzbar zu machen.

INDUSTRIFINANS BERLIN SELEKTION 01 (BSA BERLIN) (REFERENZFONDS MIT NORWEGISCHER RECHTSFORM)

Der Fonds Industrifinans Berlin Selektion 01 (BSA Berlin) ermöglichte norwegischen Investoren im Jahr 2006, sich an einem Portfolio mit qualitativ hochwertigen Wohnimmobilien in den bevorzugten Lagen Berlins zu beteiligen.

Der Fokus des Fonds liegt auf sogenannten Core-Immobilien. Berücksichtigt werden aber auch Objekte mit Wert- und Mietsteigerungspotenzial. Gekauft wurden allerdings nur fertiggestellte, qualitativ hochwertige Immobilien mit hohem Vermietungsstand an sorgfältig ausgewählten Standorten in guten bis sehr guten Lagen. Das Portfolio zeichnet sich durch geringen Mietausfall, niedrige Instandhaltungs- und Finanzierungsrisiken und stabile Erträge aus. In den Fondsimmobilien werden 90 Prozent der Flächen wohnungswirtschaftlich genutzt. Gewerbeeinheiten machen etwa zehn Prozent des Bestands aus. Bei Letzteren handelt es sich vor allem um Ladenflächen im Erdgeschoss der Wohnhäuser.

Für den Fonds Industrifinans Berlin Selektion 01 (BSA Berlin) konnten im Neuvermietungsmanagement positive Ergebnisse erzielt werden. Aufgrund der Fluktuation von 12 bis 13 Prozent p.a. konnten 2010 insgesamt 126 neue Wohnungsmietverträge abgeschlossen werden. Die Mieterwechsel wurden zum Teil für Modernisierungen und weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnungen genutzt. Dadurch konnten zusätzliche Mietsteigerungen realisiert werden.

AUSBLICK UND AKTIVITÄTEN 2011

Ein Hauptziel bei der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios liegt in der weiteren Reduzierung des Leerstands sowie in der Wertsteigerung der Immobilien. Darüber hinaus soll das bestehende Portfolio durch Verkäufe optimiert werden.

Fakten	
Anzahl der Objekte	38
Anzahl der Einheiten	1.258
Wohnen	1.162
Gewerbe	81
Diverse	15
Gesamtfläche (in m ²)	93.572
Wohnen	83.553
Gewerbe	9.720
Diverse	300
Investitionsvolumen	135,8 Mio. Euro
Eigenkapital	48,1 Mio. Euro
Gewinn	7,11 Mio. Euro

Weitervermietung 01.01.2011–30.06.2011 (Wohnen)	
Anzahl der Verträge	62
Jährliche Mietsteigerung in Euro	49.400
Jährliche Mietsteigerung in Prozent	16

INDUSTRIFINANS BERLIN SELEKTION 02

Die Fondsgesellschaft Industrifinans Berlin Selektion 02 GmbH & Co. KG ist mit 94,9 Prozent an der Industrifinans Berlin Objektgesellschaft GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere Gesellschafterin der Objektgesellschaft ist die Industrifinans Beteiligungsgesellschaft mbH mit einem Anteil von 5,1 Prozent.

Die Objektgesellschaft plant, entsprechend der Anlagepolitik und unter Berücksichtigung der festgelegten Investitionskriterien ein Portfolio von Wohnimmobilien aufzubauen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Objekte noch nicht fest. Der Erwerb der Einzelimmobilien durch die Objektgesellschaft sollte prognosegemäß bis zum 31.08.2011 erfolgen. Dieses Ziel konnte nicht erreicht werden.

Bis zum 01.08.2011 konnte die Objektgesellschaft eine Immobilie erwerben.

Die Gesamtsumme des gezeichneten Kommanditkapitals der Anleger hat mit Ablauf des 31.12.2010 insgesamt 1,0 Mio. EUR betragen, die sogenannte Realisierungsschwelle wurde somit erreicht. Im erforderlichen Prospektnachtrag vom 29.07.2011 wurde die Zeichnungsfrist bis zum 31.12.2012 verlängert. Weitere maßgebliche Regelungen des Prospektnachtrages sind die Absenkung der Mindestzeichnungssumme von 50.000 auf 15.000 Euro sowie eine Personalie im Advisory Board. Frau Claudia Steigenberger hat aus wichtigen persönlichen Gründen ihre Tätigkeit im Investment Advisory Board niedergelegt und ist auf ihren Wunsch zum 17.06.2011 aus dem Investment Advisory Board ausgeschieden. Frau Steigenberger hat auf jegliche Vergütung aus ihrer Tätigkeit im Investment Advisory Board verzichtet. Als neues Mitglied wurde Herr Prof. Holger Hagge in das Investment Advisory Board berufen.



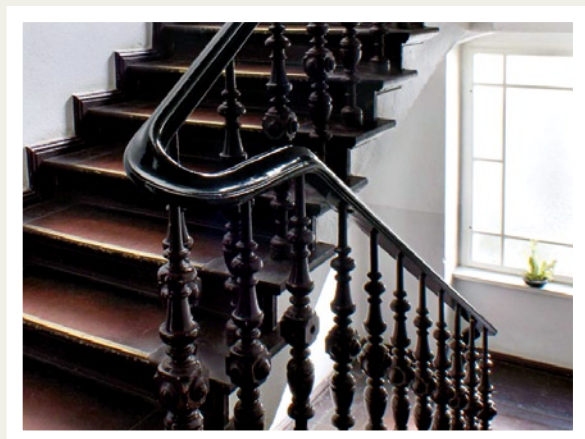
Fakten	
Fondsbezeichnung mit Rechtsform	Industrifinans Berlin Selektion 02 GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2010
Prospektierte Laufzeit	unbefristet, Prognosezeitraum bis 31.12.2022
Anzahl der Gesellschafter	Die Gesamtzahl kann noch nicht ermittelt werden
Komplementär	Industrifinans Management GmbH
Geschäftsführende Kommanditistin	Industrifinans Beteiligungsgesellschaft mbH
Fondsverwaltung	Industrifinans Real Estate GmbH
Treuhänderin	Industrifinans Treuhand GmbH
Steuerliche Einkunftsart	Vorwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Investitionsphase	
Gesamtinvestition	143.947.816 Euro
Finanzierung mit Eigenkapital	70.630.000 Euro
Finanzierung mit Fremdkapital	69.786.316 Euro
Agio	3.531.500 Euro
Anschaffungskosten inkl. Makler	125.750.000 Euro
Erwerbsnebenkosten	6.604.085 Euro
Fondsabhängige Kosten Vergütungen	9.702.574 Euro
Nebenkosten der Vermögensanlage	937.862 Euro
Sonstiges	46.826 Euro
Liquiditätsreserve	906.470 Euro

BRUCHSALER STRASSE 4, 10715 BERLIN-WILMERSDORF

Das Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude, wurde 1897 erbaut. In den fünf Geschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss des Vorderhauses befinden sich insgesamt 37 Wohneinheiten. Die Dachgeschosswohnungen verfügen über großzügige Dachterrassen in West-Ausrichtung.

Das Objekt befindet sich in Berlin-Wilmersdorf in der Bruchsaler Straße 4, einer ruhigen Seitenstraße zwischen dem Bundesplatz und dem Innsbrucker Platz. Im direk-



ten Umfeld gibt es eine Vielzahl von Geschäften für die Waren des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte. Nur 150 Meter entfernt ist der Volkspark Schöneberg/Wilmersdorf, etwa 300 Meter sind es bis zur nächsten U- beziehungsweise S-Bahn-Station. Der Kurfürstendamm, die Haupteinkaufsstraße der City-West, ist in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Eckdaten	
Baujahr	1897
Kaufpreis	2.230.000 Euro
Kaufpreis/m ²	1.072 Euro
Maklerkosten inkl. MwSt.	86.275 Euro
Summe	2.309.611 Euro
Faktor SOLL Miete	15,6
Transaktionskosten	161.372 Euro
Investitionsaufwand	120.000 Euro
Gesamtkosten	2.590.983 Euro
Gesamtkosten/m ²	1.249 Euro



Impressum

Abbildungen: Photography by © 2009 TIM NICLAS LABORATORY (www.timniclas.com), O. Jackel



Industrifinans

Real Estate

Industrifinans Real Estate GmbH

Kurfürstendamm 216
10719 Berlin • Germany

Kaiserstraße 10
60311 Frankfurt am Main • Germany

Phone +49 (0) 69 92 03 75 64-0 • Fax +49 (0) 69 92 03 75 64-1
selektion@industrifinans.de • www.industrifinans.de